



P U T U S A N

Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Ida Bagus Anom Gunawan, Warga Negara Indonesia, Laki-laki, lahir di Denpasar, 31 Desember 1955, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Bypass Ngurah Rai, Nomor : 128, Br. Pekandelan, Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Sanur Kaja, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**

Ida Bagus Anom Astawa, Warga Negara Indonesia, Laki-laki, Agama Hindu, lahir di Sanur, 31 Desember 1963, Karyawan swasta, bertempat tinggal di Jalan Bypass Ngurah Rai, Nomor : 106, Br. Pekandelan, Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Sanur Kaja, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**; Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama Wayan Sedana, S.H., M.Kn. dan I Wayan Arsana Rama Putra, S.H., M.Kn., Advokat, berkantor di Kantor Hukum "WAYAN SEDANA & PARTNERS" yang berkantor di Jalan Trengguli I No. I, Tembau Penatih-Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juli 2023, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 7 Agustus 2023, Reg. No.2711/Daf/2023, selanjutnya disebut sebagai**Para Penggugat;**

L a w a n :

Ida Bagus Rai : Warga Negara Indonesia, laki-laki, Agama Hindu, lahir di Denpasar, 5 Pebruari 1954, Swasta, bertempat tinggal di Jalan Danau Beratan, Nomor : 27, Dusun Anggar Kasih, Desa/kelurahan Sanur

Halaman 1 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar., Sanur Kaja, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali ;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama Dr. Putu Suta Sadnyana, S.H., M.H., dan Ni Nyoman Herawati, S.H., Advokat, berkantor di Kantor Hukum "Putu Suta & Associates (PSA)", yang berkantor di Jalan Maluku B-3, Komplek Kertawijaya Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 27 Juli 2023, Reg. No.2637/Daf/2023, selanjutnya disebut sebagai

.....**Tergugat ;**

Ida Bagus Anom Mustika

Warga Negara Indonesia, laki-laki Karyawan Swasta, lahir di Denpasar, 2 Januari 1962, Agama Hindu, bertempat tinggal di Jalan Bypass Ngurah Rai/cendana Nomor : 182, Dusun Anggar Kasih, Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar., Sanur Kaja, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama I Putu Agus Teling SW,SH Advokat, berkantor di Kantor Hukum " Putu Agus Teling SW,SH jalan Tibung Sari, Perumahan Dalung Indah Blok C-15 Dalung Kuta Utara Badung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Juli 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 31 Juli 2023, Reg. No.2658/Daf/2023, selanjutnya disebut sebagai

Turut Tergugat ;

PENGADILAN NEGERI tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA.

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar

Halaman 2 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



pada tanggal 20 Juli 2023 dalam Register Nomor 782/Pdt.G/2022/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat dan Turut Tergugat pernah membuat Perjanjian Sewa Menyewa dengan Tergugat, pada tanggal 16 Oktober 2011, dan telah pula dibukukan dalam daftar yang diadakan untuk itu oleh Notaris di Denpasar, ELISABETH SRI WIDIASIH, SH., Nomor : 405/Pendaftaran/2011 (rangkap I), pada tanggal 24 Oktober 2011.
2. Bahwa yang menjadi objek sewa menyewa dalam perjanjian tersebut adalah sebidang tanah dengan Pipil Nomor : 34, Persil Nomor : 35, Kelas II, seluas $\pm 686,39$ M2 (*kurang lebih enam ratus delapan puluh enam koma tiga puluh sembilan meter persegi*) dari luas keseluruhan seluas ± 6.811 M2 (*kurang lebih enam ribu delapan ratus sebelas meter persegi*), sebagaimana ternyata dalam Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, tertanggal 08-03-1978 (*delapan maret seribu sembilan ratus tujuh puluh delapan*) terdaftar atas nama : IDA KT JAGUNG.
3. Bahwa yang menjadi objek sewa menyewa dan sekaligus sebagai objek sengketa adalah tanah dengan luas $\pm 686,39$ M2 (*kurang lebih enam ratus delapan puluh enam koma tiga puluh sembilan meter persegi*) Pipil Nomor : 34, Persil Nomor : 35, Kelas II, yang terletak di Banjar Anggar Kasih, Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Bangunan/Ruko Bank Rakyat Indonesia (BRI).
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah Hak Milik Bali Beach Hotel.
 - Sebelah Selatan : Jalan.
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Baypass I Gusti Ngurah Rai.
4. Bahwa dalam Pasal 2 (*dua*) perjanjian sewa menyewa tersebut dimulai dari tanggal 05-02-2012 (*lima Pebruari dua ribu dua belas*), berlangsung selama 10 (*sepuluh*) tahun, sehingga perjanjian sewa menyewa tersebut berakhir pada tanggal 05-02-2022 (*lima Pebruari dua ribu dua puluh dua*).
5. Bahwa dalam Pasal 3 (*tiga*) uang sewa untuk jangka waktu 10 (*sepuluh*) tahun tersebut adalah ditetapkan sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*), yang mana dalam pembayaran sewa tersebut akan dibayarkan secara bertahap oleh pihak kedua akan membayar sebesar Rp. 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*) dengan tahapan pembayaran setiap tahunnya telah dimuat pula dalam ketentuan Pasal 3 (*tiga*) tersebut.

Halaman 3 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



6. Bahwa Tanah Sengketa yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa tersebut harus sudah diserahkan paling lambat tanggal 05-02-2022 (*lima pebruari dua ribu dua puluh dua*).
7. Bahwa dalam ketentuan Pasal 12 (*dua belas*) telah disebutkan pada saat berakhirnya persewaan ini Pihak Kedua berwajib mengembalikan apa yang disewa dalam keadaan baik (*layak karena pemakaian*), dan kosong (*bebas dari penghuni dan barang-barang penghuni*) dalam jangka waktu 2 (*dua*) bulan terhitung dari tanggal berakhirnya sewa menyewa ini.
8. Bahwa oleh karena sewa menyewa telah berakhir dan Para Penggugat tidak bersedia untuk memperpanjang sewa menyewa tersebut, maka sudah sepatutnya Tergugat selaku penyewa Tanah Sengketa mengembalikan Tanah Sengketa kepada Para Penggugat, akan tetapi Tergugat terus menguasai sampai sekarang, sehingga penguasaan Tanah Sengketa oleh Tergugat merupakan penguasaan tanpa hak dan tidak berdasarkan alas hak yang sah.
9. Bahwa Para Penggugat telah beberapa kali meminta kepada Tergugat untuk duduk bersama mengenai pengembalian Tanah Sengketa, akan tetapi Tergugat tidak pernah menghiraukan permintaan Para Penggugat.
10. Bahwa dengan dikuasainya Tanah Sengketa oleh Tergugat yang tanpa alas hak sampai dengan sekarang, maka Para Penggugat tidak dapat memanfaatkan Tanah Sengketa yang sudah barang tentu membawa kerugian bagi Para Penggugat.
11. Bahwa kerugian yang Para Penggugat alami adalah jika Tanah Sengketa disewakan kepada pihak lain dengan luas $\pm 686,39$ M2 (kurang lebih enam ratus delapan puluh enam koma tiga puluh sembilan meter persegi) yang mana sewa Tanah Sengketa sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 16 Oktober 2011, adalah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setahun, maka nilai kerugian yang Para Penggugat alami dari gugatan ini didaftarkan hingga nanti dilaksanakan setelah mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap diperkirakan akan memakan waktu selama 3 (tiga) tahun, maka total kerugian yang Para Penggugat alami adalah sebesar Rp. 50.000.000,- X 3 (tiga) tahun = Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)
12. Bahwa ditariknya pihak Turut Tergugat dalam perkara ini, agar nanti Turut Tergugat dengan serta merta mentaati isi putusan kelak apabila telah berkekuatan hukum tetap.
13. Bahwa agar Tergugat mentaati isi putusan, maka wajar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 2.000.000,- (*dua juta rupiah*) sehari

Halaman 4 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Para Penggugat mohon kepada majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini berkenan memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 16 Oktober 2011 adalah sah.
3. Menyatakan hukum bahwa yang menjadi Tanah Sengketa adalah Tanah dengan luas $\pm 686,39$ (*kurang lebih enam ratus delapan puluh enam koma tiga puluh Sembilan meter persegi*) bagian dari luas keseluruhan ± 6.811 M2 (*kurang lebih enam ribu delapan ratus sebelas meter persegi*), yang terletak di Banjar Anggar Kasih, Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, sebagaimana termuat dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 16 Oktober 2011.
4. Menyatakan hukum bahwa penguasaan Tanah Sengketa oleh Tergugat adalah penguasaan tanpa hak dan tidak berdasarkan alas hak yang sah.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).
6. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang menguasai Tanah Sengketa untuk menyerahkannya kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dengan membongkar bangunan yang berdiri diatas Tanah Sengketa serta memindahkan barang-barang yang ada dalam bangunan tersebut dan bilamana perlu penyerahannya dibantu oleh alat Negara (Polisi).
7. Menghukum Turut Tergugat agar mematuhi isi putusan perkara ini bila telah berkekuatan hukum tetap.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sehari, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini.
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Pihak tersebut diatas, telah datang Kuasa Hukumnya tersebut menghadap di persidangan;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I WAYAN EKA MARIARTA, SH.,M.Hum Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 5 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara ini yaitu nomor 782/Pdt.G/2023/PN.Dps yang diregister di Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 20 Juli 2023 adalah “ Ne Bis In Idem “, karena gugatan yang sama pada pokoknya telah pernah diajukan di Pengadilan Negeri Denpasar, yaitu pihak-pihak dan obyek tanah yang dipersengketakan dalam perkara ini sama dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara perdata nomor : 1357/Pdt.G/2022/PN Dps, tanggal 14 Juni 2023 yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002 yang memuat kaidah hukum sebagai berikut : “ Meski kedudukan subyeknya berbeda tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap maka gugatan dinyatakan “ Nebis In Idem “. (sumber : Himpunan Putusan yang telah berkekuatan tetap dalam bidang perdata dan perdata khusus Mahkamah Agung Republik Indonesia jilid 1, penerbit Mahkamah Agung RI. Tahun 2009 halaman 527.

2. Bahwa gugatan Penggugat keliru mengenai subyeknya, karena dalam perkara ini menggugat Tergugat dalam kapasitasnya sebagai dirinya sendiri. Padahal Tergugat bersama Turut Tergugat dan Para Penggugat adalah sebagai pihak Yang Menyewakan, dihubungkan dengan perjanjian sewa menyewa yang dalam gugatannya Para Penggugat. Perjanjian sewa menyewa yang dimaksud bertanggal 16 Oktober 2011 dan didaftarkan di notaris Elizabeth Sri Widiasih, SH di Denpasar dengan nomor 405/Pendaftaran/2011 hari Senin tanggal 24 Oktober 2011 tercantum Tergugat selaku Direktur yang bertindak untuk PT. Surya Kaler Boga sesuai dengan Akta Pendirian PT. Surya Kaler Boga No.47 yang dibuat oleh BF. Harry Prastawa, SH, notaris di Kabupaten Dati II Badung

Halaman 6 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



di Kuta pada tanggal 26 Oktober 2011 dan telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, tanggal 12 Januari 2012, Nomor : AHU-02024.AH.01.01 Tahun 2012, sebagai pihak Penyewa.

Oleh karena itu seharusnya pihak yang digugat adalah PT Surya Kaler Boga, bukan Tergugat dalam kapasitasnya sebagai dirinya sendiri.

Berdasarkan uraian di atas, maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan di dalam bagian eksepsi, dipakai kembali di dalam pokok perkara ini sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dalam Jawaban ini;
3. Bahwa Tergugat bertindak sebagai Direktur PT. Surya Kaler Boga sebagai penyewa "TANAH SENGKETA dan juga sebagai salah satu pemilik atas TANAH SENGKETA " sebagaimana tercantum dalam surat kuasa tertanggal 18 November 2011. Dalam surat kuasa tersebut dicantumkan nama Tergugat pada angka 20 memberikan kuasa kepada Turut Tergugat dan Para Penggugat, dalam hal ini Tergugat bertindak dalam kapasitasnya sebagai dirinya sendiri berada di pihak Yang Menyewakan. Selanjutnya berdasarkan surat kuasa tersebut Turut Tergugat, dan Para Penggugat menandatangani perjanjian Sewa Menyewa dimana Turut Tergugat, dan Para Penggugat termasuk didalamnya Tergugat berkedudukan sebagai sama-sama ahli waris dari Ida Nyoman Kajeng almarhum sebagai pihak yang menyewakan bertindak berdasarkan surat kuasa tertanggal 18 November 2011 di satu pihak dan di pihak lainnya Tergugat bertindak dalam kapasitasnya sebagai direktur dari dan karenanya untuk atas nama PT. Surya Kaler Boga sebagai Penyewa;
4. Bahwa tanah yang menjadi obyek sewa menyewa tersebut di atas adalah tanah warisan peninggalan Ida Nyoman Kajeng almarhum, merupakan leluhur dari Turut Tergugat, Para Penggugat dan Tergugat, yang berstatus "Duwe Tengah " yang artinya merupakan warisan yang belum dibagi oleh para ahli waris dari Ida Nyoman Kajeng almarhum, yaitu Turut Tergugat, Para Penggugat dan Tergugat dalam kapasitasnya sebagai dirinya sendiri. Itulah sebabnya setiap membuat perjanjian sewa menyewa atas tanah warisan Ida Nyoman Kajeng almarhum dengan pihak lain sebagai Penyewanya, baik sewa menyewa atas tanah yang menjadi obyek sewa menyewa dalam perkara ini, maupun tanah-tanah warisan Ida Nyoman Kajeng almarhum lainnya, selalu dilakukan oleh Turut Tergugat, Para Penggugat dan Tergugat dalam

Halaman 7 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



kapasitasnya sebagai dirinya sendiri, bertindak sebagai pihak Yang Menyewakan;

5. Bahwa di dalam gugatan Para Penggugat disebutkan terdapat perjanjian sewa menyewa bertanggal 16 Oktober 2011 atas sebidang tanah pipil no.34,persil no.35, kelas II, seluas kurang lebih 686,39 M2 (enam ratus delapan puluh enam koma tiga puluh sembilan meter persegi) sebagaimana ternyata dalam Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah tertanggal 08-03-1978 atas nama Ida Kt Jagung, dengan batas-batasnya :

U t a r a : Bangunan/Ruko Bank Rakyat Indonesia

T i m u r : Tanah Hotel Bali Beach

Selatan : Jalan

B a r a t : Jalan Bypass Ngurah Rai.

Tanah tersebut oleh Para Penggugat dalam gugatannya seolah-olah tanah tersebut adalah milik Ida Kt Jagung almarhum yang para ahliwarisnya adalah Para Penggugat. Adapun sebenarnya tanah itu adalah warisan peninggalan Ida Nyoman Kajeng almarhum yang para ahli warisnya selain Para Pengugat juga Tergugat dan Turut Tergugat. Sesuai dengan Surat Pernyataan Silsilah tanggal 24 Nopember 1989 yang dibuat oleh Ida Bagus Kaler Astama almarhum kakak kandung dari Penggugat Ida Bagus Anom Gunawan yang diketahui oleh Kelian Dinas Banjar Anggarkasih Sanur Ida Bagus Putu Kartha dan Kepala Desa Sanur Kaja Ida Bagus Rai Parwatha. yang bersesuaian dengan silsilah Gria Kaler Sanur tertanggal 13 Juni 2011 dan surat pernyataan waris tertanggal 8 Juni 2011 yang menjadi lampiran dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa tertanggal 16 Oktober 2011, itulah sebabnya dalam perjanjian sewa menyewa yang arsipnya dimiliki oleh Tergugat tercantum nama Tergugat dan Turut Tergugat bersama Para Penggugat bertindak dalam kapasitasnya sebagai para ahli waris Ida Nyoman Kajeng almarhum sebagai pihak Yang Menyewakan dan PT Surya Kaler Boga yang diwakili oleh Tergugat sebagai direkturnya sebagai pihak Penyewa. Seharusnya dalam perkara ini Tergugat dan Turut Tergugat berada di pihak Para Penggugat, akan tetapi oleh Para Penggugat didudukkan sebagai Tergugat dan Turut Tergugat. Adapun Tergugat dan Turut Tergugat tidak menggugat PT Surya Kaler Boga, karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak menemukan kesalahan atau kelalaian dari PT Surya Kaler Boga.

6. Bahwa subyek maupun obyek gugatan oleh Para Penggugat dalam gugatannya saat ini dengan perihal : Gugatan penguasaan tanpa Hak, yang dalam posita maupun petitum *adalah sama dengan* gugatan terdahulu tentang

Halaman 8 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



waprestasi atas perjanjian sewa menyewa, yang telah mempunyai putusan berkekuatan hukum tetap yaitu putusan Pengadilan Negeri Denpasar No; 1357/Pdt.G/2022/ PN.Dps tanggal 14 Juni 2023 yang telah berkekuatan hukum tetap. Obyeknya adalah tanah yang berasal dari warisan peninggalan Ida Nyoman Kajeng almarhum yang belum dibagi yang dalam surat pajaknya tertulis kata "DT" kepanjangan dari " Duwe Tengah " artinya warisan yang belum dibagi oleh para ahliwaris. Dahulu sebelum adanya Jalan Bypass I Gusti Ngurah Rai tanah tersebut menjadi satu kesatuan dengan tanah di seberang Jalan Bypass I Gusti Ngurah Rai yang mana nomor pipil dan persilnya yaitu nomor pipil 34 dan persil nomor 35 sama dengan identitas tanah yang disebutkan dalam gugatan Para Penggugat. Hal ini sesuai pula dengan Surat Keterangan dari Kantor Dinas Luar Tk. 1 Ipeda Denpasar tertanggal 11 Nopember 1981: Menerangkan dengan sebenarnya bahwa menurut buku C Desa Sanur No.102, Pasedahan Abian Kesiman, Daerah Tingkat II Badung (Klasiran ke I tahun 1933 s/d 1947) ada tercatat wajib Ipeda : Ida Nyoman Kajeng dari Br. Anggarkasih pipil no. 95:

1. persil 13b, klas II, luas 0.100 Ha. Pajak bumi Rp. 1,00
2. persil 24b, klas II, luas 0.740 Ha. Pajak bumi Rp. 7,40

jumlah : 0.840 Ha Rp. 840

Klasiran ke II tahun 1948 sampai dengan sekarang
Desa Sanur No. 102 Pasedahan Abian Kesiman, Daerah Tk. II Badung ada tercatat wajib Ipeda :

Ida Ktut Jagung

Dari Br. Anggarkasih pipil No.34 :

1. persil No.34, klas I luas 0.100 Ha. Pajak bumi Rp. 0,63
2. persil No.35, klas II, luas 0.780 Ha. Pajak Bumi Rp. 3,28*

jumlah : 0.880 Ha. Rp. 3,91

*) tgl.28-2-1978 terkena pelebaran jalan By pass Ngurah Rai dahulu dikenal juga dengan nama Baepas Nusa Dua Tohpati seluas 989 m. masih tersisa seluas 0.6811 Ha. Pajak bumi Rp.2,86.

Demikianlah surat keterangan ini dibuat atas permintaan Ida Bgs. Made Rai dari Br. Anggarkasih dengan surat pengantar Perbekel/Lurah Desa Sanur tgl.10-11-1981 No.1131/7/1981 untuk dapat dipergunakan dimana perlu.

Oleh karena tanah yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa dalam perkara ini adalah statusnya tanah warisan peninggalan Ida Nyoman Kajeng

Halaman 9 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



almarhum yang kemudian dalam klasiran II berubah menjadi atas nama Ida Ktut Jagung almarhum, maka setiap membuat perjanjian dengan menggunakan tanah-tanah tersebut sebagai obyek perjanjian selalu mendudukkan Tergugat dan Turut Tergugat bersama Para Penggugat sebagai pihak Yang Menyewakan seperti dalam perjanjian sewa menyewa dalam perkara ini yang arsipnya sesuai dengan arsip asli yang dimiliki oleh Tergugat. Demikian juga dalam perjanjian lain seperti Perjanjian Penambahan Masa Sewa nomor 65 Tanggal 28 Mei 2016 menempatkan Para Penggugat bersama Tergugat dan Turut Tergugat sebagai Pihak Yang Menyewakan dengan PT Surya Kaler Boga sebagai pihak Penyewa, walaupun perjanjian ini tidak jadi dilaksanakan;

7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Para penggugat angka 8 yang menyebutkan penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat merupakan penguasaan tanpa hak dan tidak berdasarkan alas hak yang sah. Karena sebagaimana diuraikan dalam jawaban Tergugat angka 3, 4, 5 dan 6 tersebut diatas Tergugat merupakan salah satu pihak yang berhak atas tanah sengketa. Dengan demikian Tergugat berhak menguasai tanah sengketa dan berdasarkan alas hak yang sah.
8. Bahwa oleh karena Tergugat merupakan salah satu pihak yang berhak atas tanah sengketa tidak ada dasar hukum Para Penggugat menuntut ganti kerugian kepada Tergugat sebagaimana tercantum dalam posita gugatan Para Penggugat angka 11.
9. Bahwa dalam menyewakan tanah yang menjadi obyek sewa menyewa dalam perkara ini, baik pihak Yang Menyewakan maupun penyewa meminta tolong pada kantor ELISABETH SRI WIDIASIH, SH Notaris di Denpasar untuk membantu membuat konsep surat perjanjian sewa menyewa dan untuk itu Tergugat membayar biaya pembuatan perjanjian sewa menyewa dengan menyerahkan Surat kuasa dan surat-surat yang berhubungan dengan pembuatan perjanjian sewa menyewa tersebut. Para Pihak sepakat Sewa menyewa selama 10 (sepuluh) tahun itu dimulai tanggal 05-02-2012 sampai dengan 05 Pebruari 2022. Setelah Perjanjian sewa menyewa ditandatangani oleh para pihak, baik pihak yang menyewakan maupun penyewa tidak ada membubuhkan tanggal perjanjian sewa menyewa dibuat. Tanpa sepengetahuan Pihak yang menyewakan dan Penyewa tanggal pembuatan perjanjian sewa menyewa dicantumkan tanggal 16 Oktober 2011, dan setelah Para Pihak menerima surat perjanjian sewa menyewa tidak mempermasalahkan itu karena menganggap yang terpenting pihak yang menyewakan sepakat menyewakan "TANAH SENGKETA ". Begitu juga

Halaman 10 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



dengan tanggal dibukukan dalam daftar yang disediakan untuk itu oleh ELISABETH SRI WIDIASIH SH Notaris dicantumkan tanggal 24 Oktober 2011.

10. Bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut pasal 2 mengatur jangka waktu masa sewa yaitu mulai tanggal 05-02-2012 sampai dengan tanggal 05-02-2022. Dan dalam pasal 8 yang berbunyi : “ ...*Pihak Kedua diperbolehkan untuk mendirikan bangunan baik yang bersifat permanen maupun tidak permanen pada apa yang disewakan dengan perjanjian ini, dengan segala biaya guna keperluan itu harus ditanggung oleh Pihak Kedua sendiri dengan ketentuan bahwa apa yang telah diubah dan/ ditambah itu pada saat berakhirnya persewaan bangunan dan segala isi bangunan (perabot dan inventarisnya) tetap menjadi milik Pihak Kedua.*”

“.....Bilamana sewa menyewa tanah tersebut tidak diperpanjang maka Pihak Kesatu dan Pihak Kedua sepakat menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain manapun sesuai dengan harga yang telah disepakati bersama, dan hasil dari sewa tanah dan bangunan tersebut akan dibagi secara proporsional oleh Pihak Kesatu dan Pihak Kedua berdasarkan kesepakatan bersama”

Oleh karenanya Tergugat sebagai penyewa membuat bangunan permanen, kokoh dan dilengkapi ijin-ijin membuka usaha rumah makan. dengan pertimbangan Tergugat sebagai pemilik bangunan apa bila nantinya berakhir masa sewa tanah, maka bangunan itu tetap menjadi milik Tergugat. Bila sewa menyewa tidak diperpanjang maka Para Penggugat dan Turut Tergugat begitu pula Tergugat sepakat menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain manapun sesuai dengan harga yang telah disepakati bersama, dan hasilnya dari sewa tanah dan bangunan tersebut akan dibagi secara proporsional oleh Para Penggugat, Turut Tergugat dan Tergugat berdasarkan kesepakatan bersama;

11. Bahwa sampai gugatan ini diajukan oleh Para Pihak yaitu Turut Tergugat, Para Penggugat dan Tergugat. Dalam artian baik yang menyewakan maupun penyewa belum dapat pihak lain yang akan menyewa tanah maupun bangunan, sehingga Tergugat merawat bangunan dengan membuka kembali usaha. Maka tidak benar penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat merupakan penguasaan tanpa hak dan tidak berdasarkan alas hak yang sah. Oleh karena itu tidak tepat Tergugat dihukum membayar kerugian Para Penggugat Rp 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);
12. Bahwa selama sewa menyewa berlangsung Tergugat telah membayar uang sewa sebagaimana tercantum dalam perjanjian sewa menyewa tertanggal 16

Halaman 11 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



Oktober 2011 dan uang yang diterima oleh Para Penggugat, Turut Tergugat dan segenap pemberi kuasa antara lain dipergunakan untuk odalan Merajan Griya Kaler.

Bahwa pada waktu sewa tanah atas "Tanah Sengketa " berjalan 6 tahun, Tergugat pernah menyampaikan kepada Turut Tergugat dan Para Penggugat kalau ada yang mau mengambil alih kontrak sewa dan masa sewanya diperpanjang . Untuk itu disepakati membuat akta Perjanjian penambahan masa sewa no: 65 tanggal 28 Mei 2016 dihadapan notaris BRUNO FRANSISKUS HARRY PRASTAWA, SH Notaris Badung di Kuta. Sebagaimana telah diuraikan di atas, perjanjian penambahan masa sewa ini tidak jadi dilaksanakan;

13. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya dan tidak perlu Tergugat tanggapi karena tidak ada relevansinya;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat kemukakan dalam eksepsi dan jawaban atas gugatan Para Penggugat tersebut, maka sudah seharusnya gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat, mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat tertanggal 18 Juli 2023 register nomor : 782/Pdt/G/2023/PN Dps tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban tertanggal 27 September 2023 pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara ini " Ne Bis In Idem ", karena gugatan yang sama pada pokoknya telah pernah diajukan di Pengadilan Negeri Denpasar, yaitu pihak-pihak dan obyek tanah yang dipersengketakan dalam perkara ini sama dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar

Halaman 12 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



dalam perkara perdata nomor : 1357/Pdt.G/2022/PN Dps, tanggal 14 Juni 2023 yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002 yang memuat kaidah hukum sebagai berikut : “ Meski kedudukan subyeknya berbeda tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap maka gugatan dinyatakan *Nebis In Idem* “. (sumber : Himpunan Putusan yang telah berkekuatan tetap dalam bidang perdata dan perdata khusus Mahkamah Agung Republik Indonesia jilid 1, penerbit Mahkamah Agung RI. Tahun 2009 halaman 527.

Sebagaimana diatur dalam pasal 1917 ayat (2) KUHPerdata ketentuan syarat-syarat gugatan dapat dikatakan “ *Ne Bis In Idem* ” apabila memenuhi syarat-syarat, yaitu: a) tuntutan tersebut didasarkan atas alasan yang sama; b) diajukan oleh dan terhadap pihak- pihak yang sama; dan c) di dalam hubungan yang sama.

Untuk lengkapnya Turut Tergugat mengutip yurisprudensi sebagai berikut :

Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan “Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah *inkracht*, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum *ne bis in idem*.”

Putusan Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973 menyatakan “Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik dalil gugatannya maupun objek perkara dan penggugat-penggugatnya, yang telah mendapat keputusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970 No. 1121 K/Sip/1970 No. 350 K/Sip/1970, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak.”

Berdasarkan uraian di dalam eksepsi ini, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

2. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan di dalam bagian eksepsi dipakai juga di dalam bagian pokok perkara ini sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
3. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dalam Jawaban ini;
4. Bahwa Turut Tergugat bersama Tergugat dan para Penggugat adalah ahli waris dari Ida Nyoman Kajeng almarhum sebagai pihak yang menyewakan bidang tanah dengan pipil nomor 34, persil nomor 35, kelas II yang terletak di

Halaman 13 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



Banjar Anggarkasih, Desa Sanur Kaje, Kecamatan Denpasar Selatan untuk luas $\pm 686,39 \text{ M}^2$ dari luas keseluruhan 6.811 M^2 tercantum atas nama Ida Ketut Djagung, sedangkan pihak penyewa adalah Tergugat sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 16 Oktober 2011 ;-

5. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 16 Oktober 2011 antara Para Penggugat, Turut Tergugat dengan Tergugat mulai berlaku tanggal 5-02-2012 untuk jangka waktu 10 tahun hingga berakhir 05-02-2022 dan Para Penggugat dan Turut Tergugat bertindak sebagai pihak yang menyewakan mendapat kuasa dari :
- IDA BAGUS MADE GEDE (Alm), semasa hidupnya bertempat tinggal di Banjar Anggar Kasih, Desa Sanur, Kecamatan Kesiman, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Propinsi Daerah Tingkat I Bali;
 - IDA BAGUS PUTU JAYA (Alm), semasa hidupnya bertempat tinggal di Jalan By Pass Ngurah Rai, Banjar/Lingkungan Anggarkasih, Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;
 - IDA BAGUS ANÓM MUDITA, dahulu bertempat tinggal di Jalan Danau Beratan, Nomor. 27, Dusun Anggar Kasih, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, saat ini bertempat tinggal di Jalan Danau Beratan, nomor 27, Tempekan Tegeh Selang, Kedinasan Br.Pekandelan, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;
 - IDA BAGUS KETUT TANTRA (alm.) semasa hidupnya ; bertempat tinggal di Jalan Danau Beratan, Nomor. 27, Dusun Anggar Kasih, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;
 - IDA BAGUS PUTU PARWATA, dahulu bertempat tinggal di Jalan Danau Beratan, Nomor. 27, Dusun Anggar Kasih, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, saat ini di Jalan Danau Beratan, Nomor. 27, Tempekan Tegeh Selang, Kedinasan Br. Pekandelan, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;
 - IDA BAGUS KETUT BUDIANA, dahulu bertempat tinggal di Jalan Danau Beratan, Nomor. 27, Dusun Anggarkasih, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, saat ini bertempat tinggal di Jalan Danau Beratan, Nomor. 27, Tempekan Tegeh Selang, Kedinasan Br. Pekandelan, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;



- g. IDA AYU PUTU RUPADANI (KK), dahulu bertempat tinggal di Jalan Danau Beratan, Nomor. 27, Dusun Anggar Kasih, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;
- h. IDA BAGUS KOMPYANG JULIANA, dahulu bertempat tinggal di Jalan Danau Beratan, Nomor. 27, Dusun Anggarkasih, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, saat ini bertempat tinggal di Jalan Danau Beratan, Nomor. 27, Tempekan Tegeh Selang, Kedinasan Br. Pekandelan, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;
- i. IDA AYU ASPIATI (Alm), semasa hidupnya bertempat tinggal di Jalan Danau Kerinci X/2, Dusun Anggarkasih, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;
- j. IDA AYU KETUT NETRI, dahulu bertempat tinggal di Jalan Danau Kerinci X/2, Dusun Anggarkasih, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, saat ini bertempat tinggal di Jalan Danau Kerinci X/2, Tempekan Tegeh Selang, Kedinasan Br. Pekandelan, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;
- k. IDA AYU MADE ARIANI, dahulu bertempat tinggal di Jalan By Pass Ngurah Rai, Nomor 182, Dusun Anggarkasih, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, saat ini bertempat tinggal di Jalan By Pass Ngurah Rai, Nomor 182, Tempekan Tegeh Selang, Kedinasan Br. Pekandelan, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;
- l. IDA AYU ANOM PUSPAWATI, dahulu bertempat tinggal di Jalan By Pass Ngurah Rai, Nomor 182, Dusun Anggarkasih, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, saat ini bertempat tinggal di Jalan By Pass Ngurah Rai, Nomor 182, Tempekan Tegeh Selang, Kedinasan Br. Pekandelan, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;
- m. IDA BAGUS ANOM GEDE ARDANA, dahulu bertempat tinggal di Jalan Danau Beratan, Nomor. 27, Dusun Anggarkasih, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, saat ini bertempat tinggal di Jalan Danau Beratan, Nomor. 27, Tempekan Tegeh Selang, Kedinasan Br. Pekandelan, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;



- n. IDA BAGUS KETUT ADNYANA, dahulu bertempat tinggal di Jalan Danau Beratan, Nomor. 27, Dusun Anggarkasih, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, saat ini bertempat tinggal di Jalan Danau Beratan, Nomor. 27, Tempekan Tegeh Selang, Kedinasan Br. Pekandelan, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;
- o. IDA BAGUS PUTU BADRA, dahulu bertempat tinggal di Jalan By Pass Ngurah Rai, Banjar/Lingkungan Anggarkasih, Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, saat ini bertempat tinggal di Jalan By Pass Ngurah Rai, Tempekan Tegeh Selang, Kedinasan Br. Pekandelan, Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;
- p. IDA AYU MADE RAI, dahulu bertempat tinggal di Jalan By Pass Ngurah Rai, Dusun Anggarkasih, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, saat ini bertempat tinggal di Jalan By Pass Ngurah Rai, Tempekan Tegeh Selang, Kedinasan Br. Pekandelan, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;
- q. IDA BAGUS KETUT GEDE WINAYA (Alm), semasa hidupnya bertempat tinggal di Jalan Danau Beratan, Nomor 23 A, Dusun Anggar Kasih, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar ;
- r. IDA BAGUS PUTU WITA, bertempat tinggal di Jalan Danau Kerinci, Gang VIII/18, Dusun Anggar Kasih, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;
- s. IDA BAGUS ALIT SASKARA, bertempat tinggal di Jalan Danau Beratan, Nomor 25, Dusun Anggar Kasih, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar ;
- t. IDA BAGUS RAI, bertempat tinggal di Jalan Danau Beratan, Nomor 27, Dusun Anggar Kasih, Desa/Kelurahan Kecamatan Denpasar Selatan, Sanur Kaja, Indonesia,
- u. IDA BAGUS KETUT MUDITA, bertempat tinggal di Jalan Danau Beratan, Nomor 27, Dusun Anggar Kasih, Desa/Kelurahan Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;
- v. IDA AYU KETUT KALER (Alm), semasa hidupnya bertempat tinggal di Jalan By Pass Ngurah Rai, Banjar/Lingkungan Anggarkasih, Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;

Halaman 16 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



Semuanya selaku segenap ahli waris dari IDA NYOMAN KAJENG (almarhum), sebagaimana Surat Pernyataan Waris tertanggal 08-06-2011 (delapan Juni dua ribu sebelas) dan Surat Silsilah Geria Kaler Sanur tertanggal 13-06-2011 (tiga belas Juni dua ribu sebelas) dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup, yang diketahui oleh Kepala Dusun Anggar Kasih, Kepala Desa Sanur Kaja dan Camat Denpasar Selatan, berdasarkan Surat Kuasa, tertanggal 18-11-2011 (delapan belas November dua ribu sebelas);

6. Bahwa Turut Tergugat, Tergugat dan Para Penggugat sebagai pihak yang menyewakan meminta tolong pada kantor ELISABETH SRI WIDIASIH, SH, Notaris di Denpasar untuk membantu membuatkan kosep surat perjanjian sewa menyewa, dan disepakati oleh Tergugat. Bahkan Tergugat bersedia untuk menanggung biaya pembuatan perjanjian sewa menyewa. Turut Tergugat sebagai pihak yang menyewakan menyerahkan surat pernyataan waris dan silsilah kepada kantor ELISABETH SRI WIDIASIH, SH, Notaris di Denpasar sebagai bukti atas kepemilikan bidang tanah yang disewa oleh Tergugat;
7. Bahwa masa sewa menyewa selama 10 (sepuluh) tahun itu dimulai tanggal 05-02-2012 sampai dengan 05 Pebruari 2022. Setelah Perjanjian sewa menyewa ditandatangani oleh para pihak, baik pihak yang menyewakan maupun penyewa tidak ada membubuhkan tanggal perjanjian sewa menyewa dibuat. Tanpa sepengetahuan Pihak yang menyewakan dan Penyewa tanggal pembuatan perjanjian sewa menyewa dicantumkan tanggal 16 Oktober 2011, dan setelah Para Pihak menerima surat perjanjian sewa menyewa tidak mempermasalahkan itu karena menganggap yang terpenting para pihak telah sepakat menyewakan bidang tanah sebagaimana tersebut diatas. Begitu juga dengan tanggal dibukukan dalam daftar yang disediakan untuk itu oleh ELISABETH SRI WIDIASIH SH Notaris dicantumkan tanggal 24 Oktober 2011. Turut Tergugat dan Para Penggugat telah, menerima uang sewa dari Tergugat yang membayar uang sewa sebagaimana yang telah disepakati bersama. Dan uang sewanya sudah digunakan untuk keperluan bersama termasuk mereka yang telah memberikan kuasa kepada Turut Tergugat dan Para Penggugat antara lain untuk keperluan odalan (upacara) di Merajan Griya Kaler ;
8. Bahwa sebagaimana bunyi pasal 13 dalam perjanjian sewa menyewa; “ ... *Bila mana jangka waktu persewaan itu disepakati diperpanjang, maka pihak kesatu memberikan prioritas utama kepada pihak kedua untuk*

Halaman 17 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



memperpanjang jangka waktu sewanya, sedangkan mengenai harga perpanjangan sewa akan ditentukan sesuai harga pasar saat itu berdasarkan kesepakatan.

.....Apabila para pihak sepakat untuk memperpanjang, maka 1 (satu) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu sewa, kedua belah pihak harus merundingkan hal tersebut dan apabila diperpanjang maka, para pihak akan sepakat membuat perpanjangan sewa yang akan ditandatangani oleh para pihak....."

Bahwa Turut Tergugat sebagai salah satu pihak yang menyewakan mendapat informasi dari Tergugat tanggal 15 Januari 2021 kalau ada rencana memperpanjang sewa, untuk itu Turut Tergugat mengundang Para Penggugat dan juga semua yang telah memberikan kuasa kepada Turut Tergugat dan Para Penggugat merundingkan rencana Tergugat memperpanjang sewa. Hal ini sesuai ketentuan bunyi pasal 13 Perjanjian Sewa Menyewa;

9. Bahwa sudah ada kesepakatan bersama antara Turut Tergugat, Para Penggugat sebagai Pihak Kesatu (Yang Menyewakan) dengan Tergugat sebagai Pihak Kedua (Penyewa) diperbolehkan mendirikan bangunan yang bersifat permanent dengan ketentuan apa yang telah diubah dan /atau ditambah itu pada saat berakhirnya persewaan maka bangunan dan segala isi bangunan tetap menjadi milik Pihak Kedua sebagaimana tercantum dalam pasal 8 Perjanjian Sewa Menyewa. Oleh karenanya tidak benar Tergugat menguasai tanah sengketa tanpa hak dan tidak berdasarkan alas hak yang sah.
10. Bahwa mengenai dalil selain dan selebihnya tidak perlu Turut Tergugatanggapi karena tidak ada relevansinya;
11. Bahwa berdasarkan segala yang telah Turut Tergugat kemukakan diatas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;
12. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Turut Tergugat, mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo memutus dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat.
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau :

Halaman 18 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain ,
mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut,
Para Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 4 Oktober 2023 dan atas Replik
Para Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan Duplik tanggal
11 Oktober 2023, yang untuk mempersingkat putusan ini maka jawab jinawab Para
Pihak selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat
mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari Foto Copy Perjanjian sewa menyewa tanggal 16 Oktober 2011
selanjutnya diberi tanda P I II-.1
2. Fotokopi dari Foto Copy Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah
tertanggal 8 Maret 1978 selanjutnya diberi tanda P I II-.2

Bahwa bukti surat P I II -1 s/d P I II -2 tersebut telah diberi meterai
secukupnya, oleh karena itu telah memenuhi ketentuan Bea Meterai sehingga
secara formil dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Para Penggugat
mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan
dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Ida Bagus Anom Gede Ardana ;
 - Bahwa saksi kenal dengan Ida Bagus Anom Gunawan sebagai kakak tiri dan
Ida Bagus Anom Astawa hubungannya sepupu;
 - Bahwa saksi mengenal Ida Bagus Rai dan Ida Bagus Anom Mustika dan
memiliki hubungan keluarga karena satu merajan saja;
 - Bahwa yang menjadi masalah antara Para Penggugat dan Tergugat adalah
masalah perjanjian sewa menyewa:
 - Bahwa obyek yang disewa adalah tanah kosong dengan luas 686,39 M2:
 - Bahwa tanah yang disewakan tersebut merupakan peninggalan dari almarhum
Ida Nyoman Kajeng (alm) yang diatas namakan Ida Ketut Jagung yang
berstatus "Duwe Tengah ;
 - Bahwa yang menjadi batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara	: Bank BRI
Sebelah Timur	: Hotel Bali Beach
Sebelah Selatan	: Jalan
Sebelah Barat	: By Pass Ngurah Rai
 - Bahwa obyek sengketa tanah tersebut terletak di Banjar Anggar kasih, Desa
Sanur Kaja Kecamatan Denpasar Selatan jalan By Pass Ngurah Rai Sanur:

Halaman 19 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



- Bahwa saksi pernah membaca dan melihat perjanjian sewa menyewa tersebut;
- Bahwa perjanjian sewa menyewa dibuat tanggal 16 Oktober 2011 dengan jangka waktu selama 10 tahun;
- Bahwa masa sewa tanah tersebut dimulai dari tanggal 5 Pebruari 2012 sampai dengan 5 Pebruari 2022;
- Bahwa nilai sewa tanah tersebut sebesar 500.000.000.- (limaratus juta) per sepuh tahun;
- Bahwa cara pembayaran dibayar setiap tahun sebesar Rp.50.000.000.- namun pada kenyataannya Tergugat membayar setiap 6 (enam) bulan dengan dibayar Rp. 25.000.000.- per enam bulan;
- Bahwa uang sewa tersebut digunakan untuk upacara dimerajan keluarga dengan persetujuan para pihak antara yang menyewakan dengan penyewa;
- Bahwa tanah tersebut disewakan berupa tanah kosong namun sekarang tanah tersebut sudah ada bangunan;
- Bahwa Tergugat menyewa tanah tersebut untuk dibangun restoran ;
- Bahwa restoran yang dibangun Tergugat bernama Kayu Api;
- Bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut telah selesai/ berakhir masa sewanya;
- Bahwa obyek tanah tersebut sekarang masih dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat pernah meminta tanah tersebut kepada Tergugat untuk dikembalikan namun tidak ada tanggapan dari Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi pernah ada pertemuan keluarga dan mengundang Tergugat namun Tergugat tidak datang yang datang adiknya Ida Bagus Anom Mustika/Turut Tergugat;
- Bahwa saksi mengenal yang menandatangani perjanjian bukti surat P-1 tersebut;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut sampai sekarang adalah Tergugat;
- Bahwa saksi menerangkan mengenal Ida Ketut Jagung, dan pada saat ini sudah meninggal dunia.
- Bahwa saksi pernah hadir di Pengadilan Negeri Denpasar dan menjadi saksi dalam perkara No 1357/Pdt.G/2022/PN.Dps ;
- Bahwa hubungan Tergugat dengan Turut Tergugat sebagai saudara kandung Tergugat (Ida Bagus Rai) sebagai kakak dari Turut Tergugat (Ida Bagus Anom Mustika):



- Bahwa saksi mengetahui dan menandatangani surat kuasa tersebut (angka 13/Ida Bagus Ardana) :
- Bahwa yang menyewakan tanah tersebut Ida Bagus Anom Gunawan, Ida Bagus Anom Astawa (Para Penggugat) dan Ida Bagus Anom Mustika (Turut Tergugat)
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dibuat:
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Ida Bagus Kaler Astama sebagai kakak tiri;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai bukti surat T-8 dan TT-4 mengenai Surat Pernyataan silsilah mengenal nama-nama yang tercantum didalam Surat Pernyataan Silsilah tersebut ;
- Bahwa saksi mengenal Ida Bagus Putu Kartha yang menjabat sebagai Kepala Dusun:
- Bahwa tanah yang disewakan masih dalam bentuk pipil yang tercantum atas nama Ida Bagus Ketut Jagung;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan Ida Bagus Ketut Jagung dengan Ida Bagus Rai:
- Bahwa Ida Bagus Rai adalah ahli waris dari Ida Nyoman Kajeng (Alm)?
- Bahwa saksi tidak tahu ada perpanjangan Sewa Menyewa lagi;
- Bahwa sampai sekarang masih beroperasi;
- Bahwa hubungan Ida Bagus Rai, Ida Bagus Anom Astawa, Ida Bagus Anom Gunawan cuma satu merajan saja satu tempat suci;
- Bahwa didalam perjanjian sewa menyewa 16 Oktober 2011 tersebut, Tergugat/ Ida Bagus Rai selain bertindak sebagai salah satu ahliwaris Ida Nyoman Kajeng (almarhum) sebagai pihak yang menyewakan, juga bertindak dalam kapasitasnya sebagai direktur dari dan karenanya untuk atas nama PT. Surya Kaler Boga sebagai Penyewa;
- Bahwa pihak-pihak yang menyewakan adalah segenap ahli waris Ida Nyoman Kajeng (alm) dan Ida Bagus Ketut Jagung (Alm) termasuk di dalamnya adalah Tergugat dan Turut Tergugat yang sama-sama sebagai pihak yang menyewakan obyek tanah sengketa.
- Bahwa Tergugat / Ida Bagus Rai adalah salah satu ahliwaris Ida Nyoman Kajeng (almarhum) dan Ida Bagus Ketut Jagung (Alm), memberikan kuasa kepada Turut Tergugat dan Para Penggugat sebagai pihak yang menyewakan, menandatangani perjanjian Sewa Menyewa tanggal 16 Oktober 2011 dengan



PT. Surya Kaler Boga yang diwakili oleh Tergugat Ida Bagus Rai sebagai Direkturnya;

- Bahwa Surya Kaler Boga sudah berbentuk badan hukum dalam perseroan terbatas dan pendirian PT. Surya Kaler Boga telah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai badan hukum
- Bahwa saksi mengenal nama-nama yang tercantum dalam bukti surat TT-3 tentang bukti pernyataan waris tersebut:
- Bahwa yang mengelola restoran tersebut Ida Bagus Rai nama restorannya Kayu Api namun nama restoran sekarang saksi tidak tahu;
- Bahwa nama restoran sudah diganti dan saksi tidak mengetahui siapa yang mengelola restoran tersebut sekarang;
- Bahwa tidak ada perpanjangan sewa menyewa setelah perjanjian sewa menyewa berakhir;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti surat TT-5 tentang silsilah Griya Kaler Sanur tapi membenarkan namanya (Ida Bagus Ardana) (Silsilah Griya Kaler Sanur)

2. Saksi Ida Bagus Putu Oka Yadnya ;

- Bahwa saksi mengenal Ida Bagus Rai dan Ida Bagus Anom Mustika dan memiliki hubungan keluarga karena satu merajan saja;
- Bahwa yang menjadi masalah antara Para Penggugat dan Tergugat adalah masalah perjanjian sewa menyewa;
- Bahwa obyek yang disewa adalah tanah kosong dengan luas luasnya 686,39 M2;
- Bahwa tanah yang disewakan tersebut merupakan peninggalan dari almarhum Ida Nyoman Kajeng (alm) yang diatas namakan Ida Ketut Jagung yang berstatus "Duwe Tengah ;
- Bahwa yang menjadi batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara : Bank BRI
 - Sebelah Timur : Hotel Bali Beach
 - Sebelah Selatan : Jalan
 - Sebelah Barat : By Pass Ngurah Rai;
- Bahwa obyek sengketa tanah tersebut terletak di Banjar Anggar kasih, Desa Sanur Kaja Kecamatan Denpasar Selatan jalan By Pass Ngurah Rai Sanur;
- Bahwa saksi pernah membaca dan melihat perjanjian sewa menyewa tersebut;
- Bahwa perjanjian sewa menyewa dibuat tanggal 16 Oktober 2011 dengan jangka waktu selama 10 tahun;

Halaman 22 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa masa sewa tanah tersebut dimulai dari tanggal 5 Pebruari 2012 sampai dengan 5 Pebruari 2022:
- Bahwa nilai sewa tanah tersebut sebesar 500.000.000.- (limaratus juta) per sepuh tahun:
- Bahwa cara pembayaran dibayar setiap tahun sebesar Rp.50.000.000.- namun pada kenyataannya Tergugat membayar setiap 6 (enam) bulan dengan dibayar Rp. 25.000.000.- per enam bulan:
- Bahwa saksi pernah menerima uang pembayaran sewa tanah tersebut sebesar Rp. 22.500.000.- setelah dipotong pajak
- Bahwa uang sewa tersebut digunakan untuk upacara dimerajan keluarga dengan persetujuan para pihak antara yang menyewakan dengan penyewa;
- Bahwa tanah tersebut disewakan berupa tanah kosong namun sekarang tanah tersebut sudah ada bangunan;
- Bahwa Tergugat menyewa tanah tersebut untuk dibangun restoran ;
- Bahwa restoran yang dibangun Tergugat bernama Kayu Api:
- Bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut telah selesai:
- Bahwa obyek tanah tersebut sekarang masih dikuasai oleh Tergugat:
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut dikontrakkan lagi oleh Tergugat:
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat pernah meminta tanah tersebut kepada Tergugat untuk dikembalikan namun tidak ada tanggapan dari Tergugat:
- Bahwa Tergugat pernah diundang untuk membicarakan mengenai perpanjangan sewa namun yang datang Turut Tergugat
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut sampai sekarang adalah Tergugat:
- Bahwa hubungan Tergugat dengan Turut Tergugat sebagai saudara kandung Tergugat (Ida Bagus Rai) sebagai kakak dari Turut Tergugat (Ida Bagus Anom Mustika):
- Bahwa saksi diperlihatkan bukti T-5 berupa Surat Kuasa dan pada angka 2 saksi membenarkan nama yang tercantum Ida Bagus Putu Jaya adalah orang tua saksi
- Bahwa yang menyewakan tanah tersebut Ida Bagus Anom Gunawan, Ida Bagus Anom Astawa (Para Penggugat) dan Ida Bagus Anom Mustika (Turut Terggat)
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dibuat:
- Bahwa saksi mengenal Ida Bagus Putu Kartha yang menjabat sebagai Kepala Dusun:

Halaman 23 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa tanah yang disewakan masih dalam bentuk pipil yang tercantum atas nama Ida Bagus Ketut Jagung;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang tandatangan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut;
- Bahwa hubungan Ida Bagus Rai (Tergugat) dengan Ida Bagus Anom Mustika (Turut Tergugat) saudara kandung
- Bahwa tanah yang disewakan tersebut atas nama kakek saksi atas nama Ida Ketut Jagung yang berstatus "Duwe Tengah ;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut belum bagi waris;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa orang ahli waris dari tanah peninggalan Ida Ketut Jagung tersebut:
- Bahwa hubungan saksi dengan Tergugat/ Ida Bagus Rai dan Turut Tergugat/ Ida Bagus Anom Mustika hubungan satu merajan:
- Bahwa saksi tidak tahu ada perjanjian baru;
- Bahwa saksi tidak mengetahui isi dari perjanjian sewa menyewa tersebut.
- Bahwa sampai sekarang masih beroperasi;
- Bahwa didalam perjanjian sewa menyewa 16 Oktober 2011 tersebut, Tergugat/ Ida Bagus Rai selain sebagai pihak yang menyewakan, juga bertindak dalam kapasitasnya sebagai direktur dari dan karenanya untuk atas nama PT. Surya Kaler Boga sebagai Penyewa;
- Bahwa Surya Kaler Boga sudah berbentuk badan hukum dalam perseroan terbatas dan pendirian PT. Surya Kaler Boga telah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai badan hukum;

3. Saksi Ida Bagus Putu Suartawan ;

- Bahwa yang menjadi masalah antara Para Penggugat dan Tergugat adalah masalah perjanjian sewa menyewa:
- Bahwa obyek yang disewa adalah tanah kosong dengan luasnya 686,39 M2:
- Bahwa saksi pernah membaca perjanjian sewa menyewa tersebut:
- Bahwa yang menjadi batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara	: Bank BRI
Sebelah Timur	: Hotel Bali Beach
Sebelah Selatan	: Jalan
Sebelah Barat	: By Pass Ngurah Rai
- Bahwa obyek sengketa tanah tersebut terletak di Banjar Anggar kasih, Desa Sanur Kaja Kecamatan Denpasar Selatan jalan By Pass Ngurah Rai Sanur:
- Bahwa perjanjian sewa menyewa dibuat tanggal 16 Oktober 2011:
- Bahwa jangka waktu sewa obyek tanah tersebut selama 10 tahun:

Halaman 24 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa masa sewa tanah tersebut dimulai dari tanggal 5 Pebruari 2012 sampai dengan 5 Pebruari 2022;
- Bahwa masa sewa tanah tersebut sudah berakhir sampai tanggal 5 Pebruari 2022;
- Bahwa nilai sewa tanah tersebut sebesar 500.000.000.- (limaratus juta) per sepuh tahun;
- Bahwa cara pembayaran dibayar setiap tahun sebesar Rp.50.000.000.- namun pada kenyataannya Tergugat membayar setiap 6 (enam) bulan dengan dibayar Rp. 25.000.000.- per enam bulan;
- Bahwa uang sewa tersebut digunakan untuk upacara dimerajan keluarga dengan persetujuan para pihak antara yang menyewakan dengan penyewa;
- Bahwa tanah tersebut disewakan berupa tanah kosong namun sekarang tanah tersebut sudah ada bangunan;
- Bahwa Tergugat menyewa tanah tersebut untuk dibangun restoran ;
- Bahwa restoran yang dibangun Tergugat bernama Kayu Api;
- Bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut telah selesai;
- Bahwa obyek tanah tersebut sekarang masih dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat pernah meminta tanah tersebut kepada Tergugat untuk dikembalikan namun tidak ada tanggapan dari Tergugat;
- Bahwa pernah ada upaya untuk mengembalikan tanah tersebut melalui rapat keluarga;
- Bahwa hasil dari pertemuan keluarga tersebut, Tergugat tidak datang;
- Bahwa hubungan Para Penggugat dan Tergugat adalah hubungan 1 (satu) merajan;
- Bahwa hubungan saksi dengan Para Penggugat , saksi adalah paman dari Ida Bagus Anom Gunawan;
- Bahwa saksi tidak tahu Ida Bagus Made Gede, Ida Bagus Putu Jaya, Ida Bagus Gede Winaya, Ida Bagus Putu Wita, Ida Bagus Alit Saskara;
- Bahwa saksi pernah melihat dan membaca perjanjian sewa menyewa tanggal 16 Oktober 2011;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bukti T-1 tentang perjanjian sewa menyewa dan saksi mengetahui bukti P-1 tentang perjanjian sewa menyewa tanggal 6 Oktober 2016
- Bahwa masing-masing pihak baik Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat memiliki perjanjian sewa menyewa notaris tersebut;
- Bahwa saksi pernah membaca isi perjanjian sewa menyewa tersebut;

Halaman 25 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa pernah diadakan rapat pertemuan keluarga namun Tergugat/ Ida Bagus Rai tidak datang, Ida Bagus Anom Mustika yang hadir dan keluarga lainnya.
- Bahwa ada undangan melalui WhatsApp untuk Tergugat dan Turut Tergugat/ Ida Bagus Anom Mustika:
- Bahwa tanah yang disewakan oleh Ida Bagus Anom Mustika, Ida Bagus Anom Gunawan, Ida Bagus Anom Astawa tersebut belum bersertifikat yang saksi tahu masih bentuk pipil dengan atas nama Ida Ketut Jagung;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti T-5 berupa surat kuasa tersebut namun naman-nama yang tercantum dalam surat kuasa tersebut saksi mengenalnya;
- Bahwa dalam bukti T-5 saksi kenal dengan Ida Bagus Ketut Parmana yang menjabat sebagai Kepala Dusun Anggar Kasih:
- Bahwa saksi mengenal Ida Bagus Oka yang menjabat sebagai klian Adat sebagaimana dalam bukti T-5;
- Bahwa hubunga Tergugat dan Turut Tergugat adalah saudara kandung kakak beradik Terggugat kakaknya;
- Bahwa saksi mengenal Ida Bagus Kaler Astama:
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti surat T-8 tentang surat pernyataan silsilah, sedangkan bukti surat bukti T-30 (Silsilah Geria Kaler Sanur) saksi tidak pernah mengetahui bukti surat tersebut
- Bahwa tanah yang disewakan tersebut atas nama Ida Ketut Jagung yang berstatus "Duwe Tengah ;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut belum bagi waris;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa orang ahli waris dari tanah peninggalan Ida Ketut Jagung tersebut:
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang bayar pajak PBB tanah yang disewa oleh tergugat tersebut.
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti TT3 tentang surat pernyataan waris tersebut namun saksi kenal dengan nama- nama yang tertulis dalam surat tersebut:

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat mengajukan bukti surat berupa fotocopy surat-surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya, yaitu:

1. Fotokopi sesuai aslinya perjanjian Sewa Menyewa bertanggal 16 Oktober 2011 dan didaftarkan di notaris Elizabeth Sri Widiasih, SH di Denpasar dengan nomor 405/Pendaftaran/2011 hari Senin tanggal 24 Oktober 2011 selanjutnya

Halaman 26 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



diberi tanda T.1

2. Fotokopi dari print out Surat Perihal : Penagihan, dengan pembayaran ditransfer ke rekening Bank BCA atas nama notaris Elisabeth Sri Widiasih, SH nomor 6700059799 selanjutnya diberi tanda T.2
3. Fotokopi sesuai aslinya tanda terima dari kantor Elisabeth Sri Widiasih, SH Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah, alamat Jl. By Pass Ngurah Rai No.150, Sanur Denpasar, tanggal 26 – 10 – 2011 yang diterima oleh Tergugat (Ida Bagus Rai), selanjutnya diberi tanda T.3
4. Fotokopi sesuai aslinya kwitansi telah terima dari Tergugat (Ida Bagus Rai), tanggal 26 – 1 – 2011 selanjutnya diberi tanda T.4
5. Fotokopi sesuai aslinya Surat Kuasa tanggal 18 Nopember 2011, selanjutnya diberi tanda T.5
6. Fotokopi sesuai aslinya Salinan Akta Pendirian PT. Surya Kaler Boga, tanggal 26 Oktober 2011, Nomor : 47, yang dibuat dihadapan BF. Harry Prastawa, SH, Notaris Kabupaten Badung di Kuta, selanjutnya diberi tanda T.6
7. Fotokopi sesuai aslinya Keputusan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor : AHU-02024.AH.01.01 Tahun 2012 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan PT. Surya Kaler Boga tanggal 12 Januari 2012 selanjutnya diberi tanda T.7
8. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan Silsilah Ida Nyoman Kajeng (almarhum) yang diketahui oleh Kepala Dusun/Klian Dinas Banjar Anggarkasih, Sanur Ida Bagus Putu Kartha dan diketahui oleh Kepala Desa Sanur Kaja tanggal 24 Nopember 1989 selanjutnya diberi tanda T.8
9. Fotokopi sesuai aslinya Surat Keterangan No. 2330/1981, tanggal 11 Nopember 1981 diterbitkan oleh Kepala Kantor Dinas Luar TK.I Ipeda Denpasar selanjutnya diberi tanda T.9
10. Fotokopi sesuai aslinya Salinan Akta Perjanjian Penambahan Masa Sewa, tanggal 28 Mei 2016, No. 65 dibuat dihadapan BF. Harry Prastawa, SH, notaris Kabupaten Badung di Kuta, selanjutnya diberi tanda T.10
11. Fotokopi sesuai aslinya perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat di Notaris Elisabeth Sri Widiasih, SH di Denpasar tanggal 12 Agustus 2011 No. 12 selanjutnya diberi tanda T.11
12. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, NOP : 51.71.010.010.017-0006.0, nama wajib pajak IDA BGS KT DJAGUNG DT. Br. Anggarkasih, Sanur Kaja, Kota Denpasar, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, Sanur Kaja, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, tahun 2011, selanjutnya diberi tanda T.12

Halaman 27 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, NOP : 51.71.010.010.017-0006.0, nama wajib pajak IDA BGS KT DJAGUNG DT. Br. Anggarkasih, Sanur Kaja, Kota Denpasar, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, Sanur Kaja, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, tahun 2012 selanjutnya diberi tanda T.13
14. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, NOP : 51.71.010.010.017-0006.0, nama wajib pajak IDA BGS KT DJAGUNG DT. Br. Anggarkasih, Sanur Kaja, Kota Denpasar, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, Sanur Kaja, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, tanggal tahun 2013 selanjutnya diberi tanda T.14
15. Fotokopi sesuai aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran PBB Th. 2006, nama wajib pajak : I. B. Made Gede, letak objek pajak Kecamatan Denpasar Selatan, Desa/Kel. Sanur Kaja, Nomor SPPT (NOP) 51.71.010.010.009-0026.0 selanjutnya diberi tanda T.15
16. Fotokopi sesuai aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran PBB Th. 2007, nama wajib pajak : I. B. Made Gede, letak objek pajak Kecamatan Denpasar Selatan, Desa/Kel. Sanur Kaja, Nomor SPPT (NOP) 51.71.010.010.009-0026.0 selanjutnya diberi tanda T.16
17. Fotokopi sesuai aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran PBB Th. 2011, nama wajib pajak : I. B. Made Gede, letak objek pajak Kecamatan Denpasar Selatan, Desa/Kel. Sanur Kaja, Nomor SPPT (NOP) 51.71.010.010.009-0026.0 selanjutnya diberi tanda T.17
18. Fotokopi sesuai aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran PBB Th. 2012, nama wajib pajak : I. B. Made Gede, letak objek pajak Kecamatan Denpasar Selatan, Desa/Kel. Sanur Kaja, Nomor SPPT (NOP) 51.71.010.010.009-0026.0 selanjutnya diberi tanda T.18
19. Fotokopi sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Instansi : PBB Denpasar Dispenda Denpasar, (NOP) 517101001000900260, Nama : I B Made Gede, Alamat WP Jl. By Pas Ngr Rai Sanur, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, tahun 2013, selanjutnya diberi tanda T.19
20. Fotokopi sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Instansi : PBB Denpasar Dispenda Denpasar, (NOP) 517101001000900260, Nama : I B Made Gede, Alamat WP Jl. By Pas Ngr Rai Sanur, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, tahun 2014 selanjutnya diberi tanda T.20;
21. Fotokopi sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Instansi : PBB Denpasar Dispenda Denpasar, (NOP) 517101001000900260, Nama : I B Made Gede, Alamat WP Jl. By Pas Ngr Rai Sanur, letak objek pajak Jl. By

Halaman 28 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Pass Ngurah Rai, tahun 2015 selanjutnya diberi tanda T.21
22. Fotokopi sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Instansi : PBB Denpasar Dispenda Denpasar, (NOP) 517101001000900260, Nama : I B Made Gede, Alamat WP Jl. By Pas Ngr Rai Sanur, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, tahun 2016 selanjutnya diberi tanda T.22
23. Fotokopi sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Instansi : PBB Denpasar Dispenda Denpasar, (NOP) 517101001000900260, Nama : I B Made Gede, Alamat WP Jl. By Pas Ngr Rai Sanur, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, tahun 2017 selanjutnya diberi tanda T.23
24. Fotokopi sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Instansi : PBB Denpasar Dispenda Denpasar, (NOP) 517101001000900260, Nama : I B Made Gede, Alamat WP Jl. By Pas Ngr Rai Sanur, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, tahun 2018 selanjutnya diberi tanda T.24
25. Fotokopidari foto copy sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Instansi : PBB Denpasar Dispenda Denpasar, (NOP) 517101001000900260, Nama : I B Made Gede, Alamat WP Jl. By Pas Ngr Rai Sanur, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, tahun 2019 selanjutnya diberi tanda T.25
26. Fotokopi sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Instansi : PBB Denpasar Dispenda Denpasar, (NOP) 517101001000900260, Nama : I B Made Gede, Alamat WP Jl. By Pas Ngr Rai Sanur, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, tahun 2020 selanjutnya diberi tanda T.26
27. Fotokopi sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Instansi : PBB Denpasar Dispenda Denpasar, (NOP) 517101001000900260, Nama : I B Made Gede, Alamat WP Jl. By Pas Ngr Rai Sanur, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, tahun 2021 selanjutnya diberi tanda T.27
28. Fotokopi sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Instansi : PBB Denpasar Dispenda Denpasar, (NOP) 517101001000900260, Nama : I B Made Gede, Alamat WP Jl. By Pas Ngr Rai Sanur, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, tahun 2022 selanjutnya diberi tanda T.28
29. Fotokopi sesuai aslinya Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL), Kegiatan Pembangunan dan Operasional Rumah Makan Kayu Api Warung Internasional Jl. By Pass Ngurah Rai No.95 Link./Br./ Dusun Anggar Kasih, Desa Sanur Kaja Kacamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, PT. Surya Kaler Boga, mengetahui/mengesahkan Kepala Badan Lingkungan Hidup Kota Denpasar oleh Ir.A.A. Bagus Sudharsana, Dipl.PLG, bulan Juli 2012 selanjutnya diberi tanda T.29
30. Fotokopi dari foto copy Silsilah Geria Kaler Sanur yang dibuat oleh Ida Bagus

Halaman 29 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rai tanggal 13 Juni 2011 dengan mengetahui Kepala Dusun Anggarkasih Ida Bagus Ketut Parmana, Kepala Desa Sanur Kaja Ida Bagus Paramartha, SH.MM dan Camat Denpasar Selatan I Made Mertajaya, S.Sos, MM selanjutnya diberi tanda T.30

31. Fotokopi sesuai aslinya Putusan Pengadilan Negeri Denpasar nomor : 1357/Pdt.G/2022/PN Dps, tanggal 14 Juni 2023 yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap selanjutnya diberi tanda T.30
32. Fotokopi sesuai aslinya Penetapan Pengadilan Tinggi Denpasar nomor : 150/PDT/2023/PT DPS, tanggal 20 Juli 2023 yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, sesuai aslinya, sudah dinasegel. selanjutnya diberi tanda T.32

Menimbang, bahwa disamping mengajukan surat bukti tersebut diatas, Tergugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Ida Bagus Oka, SH :

- Bahwa yang menjadi masalah antara Para Penggugat dan Tergugat adalah masalah perjanjian sewa menyewa;
- Bahwa saksi pernah mengetahui bukti surat tersebut mengenai surat kuasa karena saksi ikut menandatangani sebagai bendesa adat Anggarkasih.
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat tentang surat pernyataan silsilah tersebut
- Bahwa saksi pernah mengetahui bukti surat T30 mengenai Silsilah Geria Kaler Sanur tersebut;
- Bahwa saksi mengenal nama-nama yang tercantum sebagai pemberi kuasa dan mengetahui juga tempat tinggalnya karena sebagai warga banjar karena pada waktu itu saksi juga ikut memberikan tandatangannya sebagai Bendesa Adat Anggarkasih;
- Bahwa saksi mengenal Ida Bagus Anom Gunawan, Ida Bagus Anom Astawa dan Ida Bagus Anom Mustika, ketiganya sebagai penerima kuasa;
- Bahwa antara pemberi kuasa dan penerima kuasa masih ada hubungan keluarga di Geria Kaleran;
- Bahwa pemberi kuasa menyuruh penerima kuasa untuk menyewakan tanah keluarga tanah leluhur;
- Bahwa tanah leluhur dari Ida Ketut Jagung (alm) diatasnya saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa obyek sengketa tanah tersebut terletak di Banjar Anggar kasih, Desa Sanur Kaja Kecamatan Denpasar Selatan jalan By Pass Ngurah Rai Sanur:

Halaman 30 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menjadi batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara : Bank BRI
 - Sebelah Timur : Hotel Bali Beach
 - Sebelah Selatan: Jalan
 - Sebelah Barat : By Pass Ngurah Rai
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat perjanjian sewa menyewa tersebut dan yang saksi ketahui adalah surat kuasa:
 - Bahwa hubungan Tergugat/Ida Bagus Rai dengan Turut Tergugat/Ida Bagus Anom Mustika adalah saudara kandung:
 - Bahwa tidak mengenal Ida Nyoman Kajeng dan saksi mengenal Ida Ketut Jagung sekarang sudah meninggal;
 - Bahwa saksi tidak pernah mengetahui surat pajak tanah tersebut namun saksi pernah diperlihatkan oleh Tergugat surat pajak:
 - Bahwa saksi mengetahuinya Penggugat pernah menggugat Tergugat (Ida Bagus Rai)
 - Bahwa yang menjadi masalah antara Para Penggugat dan Tergugat adalah masalah perjanjian sewa menyewa;
 - Bahwa obyek sengketa tanah tersebut terletak di Banjar Anggar kasih, Desa Sanur Kaja Kecamatan Denpasar Selatan jalan By Pass Ngurah Rai Sanur:
 - Bahwa saksi tidak mengetahui berapa lama berlakunya perjanjian sewa menyewa antara para penggugat dengan tergugat:
 - Bahwa saksi juga tidak mengetahui berapa jumlah harga sewa tanah tersebut:
 - Bahwa sepengetahuan saksi yang menyewakan Ida Bagus Anom Gunawan, Ida Bagus Anom Astawa dan Ida Bagus Anom Mustika dan yang menyewa Ida Bagus Rai;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang disewakan tersebut:
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah perjanjian sewa menyewa itu masih berlaku atau tidak;
 - Bahwa sepengetahuan saksi tanah obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Tergugat;
 - Bahwa diatas tanah tersebut ada bangunan restoran:
 - Bahwa nama restoran tersebut kayu api:
 - Bahwa saksi sudah tidak ingat kapan dibuatnya bukti surat T-5 tentang surat kuasa tersebut;
2. Saksi Ida Bagus Ketut Parmana ;
- Bahwa saksi mengetahui perjanjian sewa menyewa antara Ida Bagus Rai dengan Ida Bagus Anom Gunawan, Ida Bagus Anom Astawa dan Ida Bagus

Halaman 31 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Anom Mustika:

- Bahwa sepengetahuan saksi Ida Bagus Rai menyewa mewakili perusahaannya PT. Surya Kaler Boga;
- Bahwa bukti surat T1 tentang perjanjian sewa menyewa saksi pernah melihatnya dan bukti surat P-1 tentang perjanjian sewa menyewa saksi tidak pernah melihatnya;
- Bahwa bukti T-5 tentang surat kuasa saksi mengenal nama-nama yang tercantum sebagai pemberi kuasa dan mengetahui juga tempat tinggalnya karena sebagai warga banjar karena pada waktu itu saksi juga ikut memberikan tandatangannya sebagai Kepala Dusun Anggarkasih;
- Bahwa seingat saksi ada 22 orang yang memberikan kuasa kepada Ida Bagus Anom Gunawan, Ida Bagus Anom Astawa dan Ida Bagus Anom Mustika
- Bahwa obyek sengketa tanah tersebut terletak di Banjar Anggar kasih, Desa Sanur Kaja Kecamatan Denpasar Selatan jalan By Pass Ngurah Rai Sanur;
- Bahwa obyek yang disewa adalah tanah kosong;
- Bahwa yang menjadi batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara : Bank BRI
 - Sebelah Timur : Hotel Bali Beach
 - Sebelah Selatan: Jalan
 - Sebelah Barat : By Pass Ngurah Rai
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang disewakan tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa diatas tanah tersebut ada bangunan restoran;
- Bahwa nama restoran tersebut kayu api;
- Bahwa tanah yang disewakan tersebut merupakan peninggalan dari Ida Ketut Jagung;
- Bahwa tanah tersebut belum bersertipikat masih berbentuk pipil;
- Bahwa belum ada pembagian waris atas tanah tersebut?
- Bahwa yang datang membawa surat kuasa tersebut kepada saksi sebagai perwakilan Ida Bagus Anom Mustika dimana dalam surat kuasa sudah ada tandatangannya;
- Bahwa dalam Surat Kuasa ada 22 orang nama dimana salah satunya Tergugat / Ida Bagus Rai termasuk didalamnya memberikan kuasa kepada Ida Bagus Anom Mustika (Turut Tergugat) dan Para Penggugat (Ida Bagus Anom Gunawan dan Ida Bagus Anom Astawa) sebagai pihak yang menyewakan untuk menandatangani perjanjian Sewa Menyewa atas tanah

Halaman 32 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



yang terletak di Baypas Ngurah Rai Sanur dengan PT. Surya Kaler Boga yang diwakili oleh Tergugat Ida Bagus Rai sebagai Direkturnya;

- Bahwa Ida Bagus Rai (Tergugat) dengan Ida Bagus Anom Mustika (Turut Tergugat) adalah saudara kandung;
- Bahwa Ida Bagus Rai (Tergugat) dengan Ida Bagus Anom Mustika (Turut Tergugat) pernah digugat dengan masalah yang sama dan obyek yang sama;
- Bahwa yang menjadi masalah antara Para Penggugat dan Tergugat adalah masalah perjanjian sewa menyewa;
- Bahwa obyek sengketa tanah tersebut terletak di Banjar Anggar kasih, Desa Sanur Kaja Kecamatan Denpasar Selatan jalan By Pass Ngurah Rai Sanur;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa lama berlakunya perjanjian sewa menyewa antara para penggugat dengan tergugat;
- Bahwa saksi juga tidak mengetahui berapa jumlah harga sewa tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang disewakan tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah perjanjian sewa menyewa itu masih berlaku atau tidak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa diatas tanah tersebut ada bangunan restoran;
- Bahwa nama restoran tersebut kayu api;
- Bahwa pemilik restoran tersebut adalah Tergugat (Ida Bagus Rai)
- Bahwa bukti surat T-1 tentang perjanjian sewa menyewa saksi pernah melihatnya;

3. Saksi Ida Bagus Alit Saskara

- Bahwa saksi pernah memberi kuasa kepada Para Penggugat dan turut tergugat dalam membuat perjanjian sewa menyewa tanah yang terletak di Jalan By Pass Ngurah Rai;
- Bahwa saksi sebagai pemberi kuasa dari salah satu yang berjumlah 22 (dua puluh dua) orang (bukti T-5) kepada tiga orang yaitu Ida Bagus Anom Gunawan, Ida Bagus Anom Astawa dan Ida Bagus Anom Mustika;
- Bahwa penerima kuasa dan Pemberi kuasa masih ada hubungan keluarga hubungan saling mewaris
- Bahwa obyek sengketa tanah tersebut terletak di Banjar Anggar kasih, Desa Sanur Kaja Kecamatan Denpasar Selatan jalan By Pass Ngurah Rai Sanur;
- Bahwa obyek yang disewa adalah tanah kosong;
- Bahwa yang menjadi batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara : Bank BRI

Halaman 33 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



Sebelah Timur : Hotel Bali Beach

Sebelah Selatan: Jalan

Sebelah Barat : By Pass Ngurah Rai

- Bahwa tanah yang di sewa luasnya 686,39 M2:
- Bahwa bukti surat T1 saksi pernah melihatnya dan bukti surat P-1 saksi tidak pernah melihatnya:
- Bahwa nilai sewa tanah tersebut sebesar 500.000.000.- (limaratus juta) per sepuh tahun:
- Bahwa cara pembayaran dibayar setiap tahun sebesar Rp.50.000.000.- namun pada kenyataannya Tergugat membayar setiap 6 (enam) bulan dengan dibayar Rp. 25.000.000.- per enam bulan:
- Bahwa uang sewa tersebut digunakan untuk upacara dimerajan keluarga dengan persetujuan para pihak antara yang menyewakan dengan penyewa;
- Bahwa semua ahli waris mendapat pembagian :
- Bahwa semua pemberi kuasa menandatangani untuk memberi kuasa kepada Ida Bagus Anom Gunawan, Ida Bagus Anom Astawa dan Ida Bagus Anom Mustika;
- Bahwa Ida Bagus Anom Mustika dan Ida Bagus rai bersaudara kandung;
- Bahwa tanah yang disewakan tersebut atas nama Ida Ketut Jagung yang berstatus "Duwe Tengah" ;
- Bahwa tanah tersebut belum bagi waris;
- Bahwa sepengetahuan saksi Ida Ketut Jagung merupakan cucu dari Ida Nyoman Kajeng;
- Bahwa pernah mau memperpanjang sewa menyewa dan diadakan rapat keluarga namun tidak ada kesepakatan untuk memperpanjang;
- Bahwa pernah ada yang mau mengontrak selama dua puluh tahun dan diadakan rapat keluarga dan muncullah harga sebesar Rp. 60.000.000.- (enam puluh juta rupiah) setahun akhirnya tidak jadi, karena salah satu ahli waris tidak mau tandatangan
- Bahwa bunyi pasal 8 dalam perjanjian sewa pihak penyewa di perbolehkan mendirikan bangunan permanen dengan ketentuan apa yang telah dibangun pada saat akhir masa persewaan bangunannya tetap milik penyewa.
- Bahwa dibicarakan dalam rapat keluarga mengenai bangunan diatas tanah.
- Bahwa tanah yang disewakan tersebut adalah tanah warisan.
- Bahwa tanah tersebut belum bersertipikat, masih dalam bentuk pipil.
- Bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut dibuat tahun 2011.
- Bahwa jangka waktu sewa obyek tanah tersebut selama 10 tahun:

Halaman 34 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa masa sewa tanah tersebut dimulai dari tanggal 5 Pebruari 2012 sampai dengan 5 Pebruari 2022;
- Bahwa masa sewa tanah tersebut sudah berakhir sampai tanggal 5 Pebruari 2022;
- Bahwa nilai sewa tanah tersebut sebesar 500.000.000.- (limaratus juta) per sepuh tahun;
- Bahwa cara pembayaran dibayar setiap tahun sebesar Rp.50.000.000.- namun pada kenyataannya Tergugat membayar setiap 6 (enam) bulan dengan dibayar Rp. 25.000.000.- per enam bulan;
- Bahwa uang sewa tersebut digunakan untuk upacara dimerajan keluarga dengan persetujuan para pihak antara yang menyewakan dengan penyewa;
- Bahwa tanah tersebut disewakan berupa tanah kosong namun sekarang tanah tersebut sudah ada bangunan;
- Bahwa diatas tanah tersebut ada bangunan;
- Bahwa Tergugat menyewa tanah tersebut untuk dibangun restoran ;
- Bahwa restoran yang dibangun Tergugat bernama Kayu Api;
- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa didalam perjanjian sewa menyewa 16 Oktober 2011 tersebut, Tergugat/ Ida Bagus Rai selain sebagai pihak yang menyewakan, juga bertindak dalam kapasitasnya sebagai direktur dari dan karenanya untuk atas nama PT. Surya Kaler Boga sebagai Penyewa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nama restoran tersebut sekarang;
- Bahwa benar tanah tersebut dikontrakkan pada orang lain:

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat mengajukan bukti surat berupa fotocopy surat-surat yang telah dibubuhi meterai secukupnya, yaitu:

1. Fotokopi sesuai aslinya, Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 16 Oktober 2011 antara Para Penggugat, Turut tergugat dengan Tergugat didaftarkan di Kantor Notaris Elisabeth Sri Widiasih, SH dengan Nomor : 405/Pendaftaran/2011 pada hari Senin, tanggal 24 Oktober 2011. selanjutnya diberi tanda T.T.1
2. Fotokopi sesuai aslinya, Surat Kuasa tanggal 18 Nopember 2011 antara Pemberi Kuasa tercantum pada no. 20 dengan Penggugat dan Turut Tergugat selanjutnya diberi tanda T.T.2
3. Fotokopi dari Foto copy Surat Pernyataan Waris tanggal 8 Juni 2011 yang diketahui oleh Kepala Dusun Br. Anggarkasih Ida Bagus Ketut Parmana, Kepala Desa Sanur Kaja Ida Bagus Paramartha, SH.MM, dan Camat

Halaman 35 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



- Denpasar Selatan I Made Mertajaya, S.Sos, MM selanjutnya diberi tanda T.T.3
4. Fotokopi dari copy Surat Pernyataan Silsilah Ida Nyoman Kajeng (almarhum) yang diketahui oleh Kepala Dusun/Klian Dinas Banjar Anggarkasih, Sanur, Ida Bgs Putu Kartha dan diketahui oleh Kepala Desa Sanur Kaja tanggal 24 Nopember 1989. selanjutnya diberi tanda T.T.4
 5. Fotokopi Silsilah Geria Kaler Sanur yang dibuat oleh Ida Bagus Rai tanggal 13 Juni 2011 selanjutnya diberi tanda T.T.5
 6. Fotokopi sesuai aslinya perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat di Notaris Elizabeth Sri Widiasih, SH di Denpasar tanggal 12 Agustus 2011 No. 12, selanjutnya diberi tanda T.T.6
 7. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, NOP : 51.71.010.010.017-0006.0, nama wajib pajak IDA BGS KT DJAGUNG DT. Br. Anggarkasih, Sanur Kaja, Kota Denpasar, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, Sanur Kaja, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, tahun 2011 selanjutnya diberi tanda T.T.7
 8. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, NOP : 51.71.010.010.017-0006.0, nama wajib pajak IDA BGS KT DJAGUNG DT. Br. Anggarkasih, Sanur Kaja, Kota Denpasar, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, Sanur Kaja, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, tahun 2012 selanjutnya diberi tanda T.T.8
 9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, NOP : 51.71.010.010.017-0006.0, nama wajib pajak IDA BGS KT DJAGUNG DT. Br. Anggarkasih, Sanur Kaja, Kota Denpasar, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, Sanur Kaja, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, tahun 2013 selanjutnya diberi tanda T.T.9
 10. Fotokopi sesuai aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran PBB Th. 2006, nama wajib pajak : I. B. Made Gede, letak objek pajak Kecamatan Denpasar Selatan, Desa/Kel. Sanur Kaja, Nomor SPPT (NOP) 51. 71.010.010.009-0026.0 selanjutnya diberi tanda T.T.10
 11. Fotokopi sesuai aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran PBB Th. 2007, nama wajib pajak : I. B. Made Gede, letak objek pajak Kecamatan Denpasar Selatan, Desa/Kel. Sanur Kaja, Nomor SPPT (NOP) 51. 71.010.010.009-0026.0 selanjutnya diberi tanda T.T.11
 12. Fotokopi sesuai aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran PBB Th. 2011, nama wajib pajak : I. B. Made Gede, letak objek pajak Kecamatan Denpasar Selatan, Desa/Kel. Sanur Kaja, Nomor SPPT (NOP) 51. 71.010.010.009-0026.0 selanjutnya diberi tanda T.T.12
 13. Fotokopi sesuai aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran

Halaman 36 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



- PBB Th. 2012, nama wajib pajak : I. B. Made Gede, letak objek pajak Kecamatan Denpasar Selatan, Desa/Kel. Sanur Kaja, Nomor SPPT (NOP) 51.71.010.010.009-0026.0 selanjutnya diberi tanda T.T.13
14. Fotokopi sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Instansi : PBB Denpasar Dispenda Denpasar, (NOP) 517101001000900260, Nama : I B Made Gede, Alamat WP Jl. By Pas Ngr Rai Sanur, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, tahun 2013 selanjutnya diberi tanda T.T.14
 15. Fotokopi sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Instansi : PBB Denpasar Dispenda Denpasar, (NOP) 517101001000900260, Nama : I B Made Gede, Alamat WP Jl. By Pas Ngr Rai Sanur, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, tahun 2014 selanjutnya diberi tanda T.T.15
 16. Fotokopi sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Instansi : PBB Denpasar Dispenda Denpasar, (NOP) 517101001000900260, Nama : I B Made Gede, Alamat WP Jl. By Pas Ngr Rai Sanur, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, tahun 2015 selanjutnya diberi tanda T.T.16
 17. Fotokopi sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Instansi : PBB Denpasar Dispenda Denpasar, (NOP) 517101001000900260, Nama : I B Made Gede, Alamat WP Jl. By Pas Ngr Rai Sanur, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, tahun 2016 selanjutnya diberi tanda T.T.17
 18. Fotokopi sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Instansi : PBB Denpasar Dispenda Denpasar, (NOP) 517101001000900260, Nama : I B Made Gede, Alamat WP Jl. By Pas Ngr Rai Sanur, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, tahun 2017 selanjutnya diberi tanda T.T.18
 19. Fotokopi sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Instansi : PBB Denpasar Dispenda Denpasar, (NOP) 517101001000900260, Nama : I B Made Gede, Alamat WP Jl. By Pas Ngr Rai Sanur, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, tahun 2018, selanjutnya diberi tanda T.T.19
 20. Fotokopi dari copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Instansi : PBB Denpasar Dispenda Denpasar, (NOP) 517101001000900260, Nama : I B Made Gede, Alamat WP Jl. By Pas Ngr Rai Sanur, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, tahun 2019 selanjutnya diberi tanda T.T.20
 21. Fotokopi sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Instansi : PBB Denpasar Dispenda Denpasar, (NOP) 517101001000900260, Nama : I B Made Gede, Alamat WP Jl. By Pas Ngr Rai Sanur, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, tahun 2020 selanjutnya diberi tanda T.T.21
 22. Fotokopi sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Instansi : PBB Denpasar Dispenda Denpasar, (NOP) 517101001000900260, Nama : I B



Made Gede, Alamat WP Jl. By Pas Ngr Rai Sanur, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, tahun 2021 selanjutnya diberi tanda T.T.22

23. Fotokopi sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Instansi : PBB Denpasar Dispenda Denpasar, (NOP) 517101001000900260, Nama : I B Made Gede, Alamat WP Jl. By Pas Ngr Rai Sanur, letak objek pajak Jl. By Pass Ngurah Rai, tahun 2022 selanjutnya diberi tanda T.T.23

24. Fotokopi sesuai aslinya Putusan Pengadilan Negeri Denpasar nomor : 1357/Pdt.G/2022/PN Dps, tanggal 14 Juni 2023 selanjutnya diberi tanda T.T.24;

25. Fotokopi sesuai aslinya Penetapan Pengadilan Tinggi Denpasar nomor : 150/PDT/2023/PT DPS, tanggal 20 Juli 2023 selanjutnya diberi tanda T.T.25;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat dan keterangan saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menambah pembuktian dalam perkara ini, atas permintaan pihak yang berperkara, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek perkara pada tanggal 17 Nopember 2023 yang hasil selengkapannya sebagaimana terurai dalam berita acara persidangan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 29 Nopember 2023;

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan merupakan satu kesatuan dan dianggap telah termuat serta menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang bahwa akhirnya kedua belah pihak yang berperkara menyatakan tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon Putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas, ternyata Tergugat dan Turut Tergugat selain menyangkal gugatan Penggugat, juga telah mengajukan eksepsi, dan setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama eksepsi tersebut, maka dapatlah disimpulkan bahwa pokok permasalahan eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat tersebut yaitu mengenai :

1. Gugatan Penggugat Ne bis In Idem ;
2. Gugatan Penggugat keliru mengenai subyeknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian eksepsi tersebut diatas maka Tergugat dan Turut Tergugat mohon agar gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Halaman 38 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Para Penggugat dalam Repliknya menolak secara keseluruhan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tersebut diatas dengan alasan bahwa gugatan Para Penggugat sudah benar ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, dihubungkan dengan tanggapan (replik) Penggugat tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah tangkisan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah dan oleh karenanya gugatan menjadi tidak dapat diterima (*inadmissible*). Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*); (M Yahya Harahap, SH, *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, halaman 418).

Menimbang, bahwa untuk menuntaskan pokok masalah eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, tentunya selain dipedomani makna dan hakikat eksepsi tersebut di atas, tentunya juga haruslah dipertimbangkan kaidah hukum apakah yang sesungguhnya dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara a quo. Untuk itu perlu diperhatikan secara seksama uraian gugatan Para Penggugat dalam *posita* gugatannya dalam relevansinya dengan *petitum* yang diajukannya, sehingga pada akhirnya nanti dapat disimpulkan pokok masalah yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan Para Penggugat dan ataupun kaidah-kaidah hukum yang mengatur pokok permasalahan perkara ini, dalam gugatan Para Penggugat apakah telah benar dan tepat, dengan kata lain, apakah benar gugatan Para Penggugat mengandung cacat formal sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi angka 1 (satu) yaitu Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Nebis In Idem, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang Bahwa Tergugat maupun Turut Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara nomor 782/Pdt.G/2023/PN.Dps yang diregister di Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 20 Juli 2023 adalah “ Ne Bis In Idem “, karena gugatan yang sama pada pokoknya telah pernah diajukan di Pengadilan Negeri Denpasar, yaitu pihak-pihak dan obyek tanah yang

Halaman 39 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



dipersengketakan dalam perkara ini sama dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara perdata nomor : 1357/Pdt.G/2022/PN Dps, tanggal 14 Juni 2023 yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa terhadap dalil Eksepsi gugatan Tergugat dan Turut Tergugat tersebut Para Penggugat membantah pada pokoknya menolak dalil eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, sebagaimana dalam putusan No 1357/Pdt.G/2022/PN Dps, tanggal 14 Juni 2023 terdahulu yang menyatakan gugata Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) sehingga putusan tidak bersifat positif melainkan negatif maka tidak melekat Ne Bis In Idem dan Para Penggugat berhak untuk mengajukan gugatan kembali;

Menimbang, bahwa sebuah perkara dengan objek yang sama, para pihak yang sama dan materi pokok perkara yang sama, yang diputus oleh pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya merupakan suatu asas hukum yang dikenal dalam hukum perdata yaitu nebis in idem;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 mengenai penanganan perkara yang berkaitan dengan *Asas Nebis In Idem* bahwa Hakim wajib mempertimbangkan, baik pada putusan eksepsi maupun pada pokok perkara, mengenai perkara serupa yang pernah diputus masa lalu;

Menimbang, bahwa suatu gugatan dapat dikatakan nebis in idem apabila:

1. Yang digugat / diperkarakan sudah pernah diperkarakan;
2. Telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif seperti menolak atau mengabulkan gugatan;
3. Objek, subjek dan materi pokok yang sama;

Menimbang, bahwa pengertian Nebis in Idem dalam Pasal 1917 KUH Perdata menyatakan apabila putusan yang dijatuhkan Pengadilan bersifat positif maka (menolak untuk mengabulkan) kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap maka dalam putusan melekat nebis in idem. Oleh karena itu terhadap kasus dan pihak yang sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena dalam perkara No 1357/Pdt.G/2022/PN Dps, tanggal 14 Juni 2023 terdahulu putusannya yaitu menyatakan gugata Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard), sehingga putusan tidak bersifat positif melainkan negatif sehingga syarat tentang gugatan nebis in idem yaitu "Telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif seperti menolak atau mengabulkan gugatan", tidak terpenuhi



sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat yang menyatakan perkara ini nebis in idem patutlah untuk ditolak;

2. Gugatan Penggugat keliru mengenai subyeknya;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat keliru mengenai subyeknya, karena dalam perkara ini Para Penggugat menggugat Tergugat dalam kapasitasnya sebagai dirinya sendiri. Padahal Tergugat bersama Turut Tergugat dan Para Penggugat adalah sebagai pihak yang menyewakan, dihubungkan dengan perjanjian sewa menyewa yang dalam gugatannya Para Penggugat. Perjanjian sewa menyewa yang dimaksud bertanggal 16 Oktober 2011 dan didaftarkan di notaris Elizabeth Sri Widiasih, SH di Denpasar dengan nomor 405/Pendaftaran/2011 hari Senin tanggal 24 Oktober 2011 tercantum Tergugat selaku Direktur yang bertindak untuk PT. Surya Kaler Boga sesuai dengan Akta Pendirian PT. Surya Kaler Boga No.47 yang dibuat oleh BF. Harry Prastawa, SH, notaris di Kabupaten Dati II Badung di Kuta pada tanggal 26 Oktober 2011 dan telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, tanggal 12 Januari 2012, Nomor : AHU-02024.AH.01.01 Tahun 2012, sebagai pihak Penyewa. Oleh karena itu seharusnya pihak yang digugat adalah PT Surya Kaler Boga, bukan Tergugat dalam kapasitasnya sebagai dirinya sendiri;

Menimbang bahwa terhadap dalil Eksepsi gugatan Tergugat tersebut Para Penggugat membantah yang pada pokoknya menolak dalil eksepsi Tergugat tersebut oleh karena Para Penggugat menarik Tergugat sebagai diri sendiri adalah berdasarkan perjanjian sewa menyewa tanggal 16 Oktober 2011 yang dibuat antara Penggugat I, Penggugat II, Turut Tergugat sebagai Pihak Kesatu (yang menyewakan) dan Tergugat sebagai Pihak Kedua (Penyewa), dan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut menyebutkan kedudukan Tergugat sangat jelas adalah sebagai Pihak Penyewa selaku diri sendiri/pribadi bukan selaku direktur PT. Surya Kaler Boga, dan selain itu pula telah terungkap fakta hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 16 Oktober 2011, bukti Tergugat yaitu bukti T- 1 dalam yang menerangkan mengenai Pihak Kedua (penyewa) dalam hal ini Tergugat dengan jelas diterangkan dalam perjanjian tersebut bahwa Akta Pendirian PT. Surya Kaler Boga masih dalam proses, hal ini menerangkan pada faktanya bahwa pada saat dibuatnya Perjanjian Sewa menyewa tanggal 16 Oktober 2011, PT. Surya Kaler Boga pada waktu itu belum sebagai badan hukum karena belum mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, karena PT. Surya Kaler Boga Badan Hukumnya baru disahkan pada tanggal 12 Januari 2012;



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat telah dapat membuktikan bahwa Para Penggugat menarik Tergugat dalam perkara ini adalah sebagai pribadi/ diri sendiri bukan dalam kapasitas Tergugat sebagai Direktur PT. Surya Kaler Boga karena pada waktu perjanjian sewa menyewa tertanggal 16 Oktober 2011 tersebut dibuat pada waktu itu PT. Surya Kaler Boga belum berbadan hukum sehingga dengan demikian maka Tergugat belum sebagai direktur dari PT. Surya Kaler Boga, sehingga dengan demikian maka eksepsi Tergugat tersebut patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, maka eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat ditolak seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 16 Oktober 2011 adalah sah, sehingga penguasaan Tanah Sengketa oleh Tergugat adalah penguasaan tanpa hak dan tidak berdasarkan alas hak yang sah, untuk itu Penggugat meminta agar Tergugat atau siapa saja yang menguasai Tanah Sengketa untuk menyerahkannya kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dengan membongkar bangunan yang berdiri diatas Tanah Sengketa serta memindahkan barang-barang yang ada dalam bangunan tersebut ;

Menimbang bahwa pada pokoknya Tergugat membantah dalil gugatan Para Penggugat tersebut diatas dengan menyatakan bahwa Tergugat menguasai tanah obyek sengketa ini karena Tergugat adalah merupakan salah satu ahliwaris dari Ida Nyoman Kajeng (almarhum) sehingga Tergugat juga berhak terhadap tanah obyek sengketa dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab dan bukti surat yang diajukan para pihak, diperoleh fakta hukum yang telah diakui sehingga tidak perlu dibuktikan lagi kebenarannya, yaitu:

- Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat telah membuat kesepakatan yaitu Perjanjian Sewa Menyewa tanah pada tanggal 16 Oktober 2011 dan telah pula didaftarkan di Notaris Elisabeth Sri Widiasih, S.H. Nomor : 405/Pendaftaran/2011 (rangkap I), pada tanggal 24 Oktober 2011 (bukti P I,II -1 , bukti T-I dan bukti TT-I) ;
- Bahwa benar yang menjadi objek sewa menyewa dalam perjanjian tersebut adalah sebidang tanah dengan Pipil Nomor : 34, Persil Nomor : 35, Kelas II, seluas $\pm 686,39$ M2 (kurang lebih enam ratus delapan puluh enam koma tiga puluh sembilan meter persegi) dari luas keseluruhan seluas ± 6.811 M2 (kurang lebih enam ribu delapan ratus sebelas meter persegi) Pipil Nomor :

Halaman 42 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



34, Persil Nomor : 35, Kelas II, yang terletak di Banjar Anggar Kasih, Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar ;

Menimbang, bahwa dari pokok sengketa tersebut di atas dihubungkan dengan surat gugatan Para Penggugat, jawaban Tergugat dan Turut Tergugat serta Replik, dan Duplik maka dapat disimpulkan bahwa permasalahan atau dalil pokok Para Penggugat yang harus dipertimbangkan adalah sebagai berikut;

- Apakah benar Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 16 Oktober 2011 adalah sah, sehingga penguasaan Tanah Sengketa oleh Tergugat adalah penguasaan tanpa hak dan tidak berdasarkan alas hak yang sah ?

Menimbang, bahwa karena dalam gugatannya Para Penggugat telah mendalilkan adanya suatu peristiwa (*feit*) maka sesuai dengan ajaran beban pembuktian dalam Hukum Acara Perdata yaitu "*Actori In Cumbit Probatio*", membebankan beban pembuktian untuk pertama kali kepada subjek hukum yang mendalilkan atas suatu peristiwa tersebut yaitu Para Penggugat (*vide*: Pasal 283 RBg *juncto* Pasal 1865 Kitab Undang Undang Hukum Perdata);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil pokok gugatannya tersebut di atas Para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti P I. II -1 dan P I. II-2, dan menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yaitu Ida Bagus Anom Gede Ardana, Ida Bagus Putu Oka Yadnya dan Ida Bagus Putu Suartawan ;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat dalam jawaban serta Dupliknya telah pula mengajukan dalil bantahan / sangkalan, maka dalam hal ini Tergugat dan Turut Tergugat juga harus dapat membuktikan dalil sangkalan / bantahannya tersebut, karenanya dalam hal ini Majelis Hakim juga akan mempertimbangkan dalil- dalil bantahan Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Tergugat juga telah mengajukan bukti surat T-1 s/d T-32 dan 3 (tiga) orang saksi yaitu Saksi Ida Bagus Oka, SH., Saksi Ida Bagus Ketut Parmana dan Saksi Ida Bagus Alit Saskara sedangkan Turut Tergugat hanya mengajukan bukti surat TT-1 s/d TT-25 tanpa mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 189 ayat (2) RBg Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh bagian dari tuntutan Para Penggugat yang tertuang dalam petitum gugatannya satu persatu sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk menentukan status Petitum nomor 1 (satu) sangat tergantung pada petitum lainnya oleh karena itu Majelis Hakim baru akan menentukan status petitum ini setelah mempertimbangkan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah meneliti dalil- dalil gugatan Para Penggugat dihubungkan dengan petitum Para Penggugat bahwa yang menjadi

Halaman 43 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



pokok persoalan dalam gugatan tersebut adalah petitum nomor 2 (dua), 3 (tiga) dan 4 (empat) karena terhadap ketiga petitum tersebut saling berhubungan yaitu Para Penggugat meminta agar Majelis Hakim Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 16 Oktober 2011 adalah sah. Menyatakan bahwa yang menjadi Tanah Sengketa adalah Tanah dengan luas $\pm 686,39$ (*kurang lebih enam ratus delapan puluh enam koma tiga puluh Sembilan meter persegi*) bagian dari luas keseluruhan ± 6.811 M2 (*kurang lebih enam ribu delapan ratus sebelas meter persegi*), yang terletak di Banjar Anggar Kasih, Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, sebagaimana termuat dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 16 Oktober 2011, dan Menyatakan hukum bahwa penguasaan Tanah Sengketa oleh Tergugat adalah penguasaan tanpa hak dan tidak berdasarkan alas hak yang sah, sehingga dengan demikian maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum Para Penggugat pada nomor 2 (dua), 3 (tiga) dan 4 (empat) tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P I.,II -1 yaitu Fotocopy dari Foto copy Perjanjian sewa menyewa tanggal 16 Oktober 2011, tanpa dapat ditunjukkan aslinya yang isinya adalah Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat dengan Tergugat, yang telah didaftarkan di Notaris ELISABETH SRI WIDIASIH, SH., Nomor : 405/Pendaftaran/2011, pada tanggal 24 Oktober 2011. Bahwa terhadap bukti P I.II -1 tersebut ternyata pihak Tergugat membantah terhadap bukti tersebut dengan mengajukan bukti T-1 yaitu Fotokopi sesuai aslinya perjanjian Sewa Menyewa bertanggal 16 Oktober 2011 dan didaftarkan di notaris Elizabeth Sri Widiasih, SH di Denpasar dengan nomor 405/Pendaftaran/2011 hari Senin tanggal 24 Oktober 2011 ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti bukti P I.II -1 dan bukti T- 1 serta bukti TT- 1, bahwa kedua bukti surat tersebut ternyata isinya sama yaitu tentang Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat (Pihak yang menyewakan) dengan Tergugat, (Pihak penyewa) yang telah didaftarkan di Notaris ELISABETH SRI WIDIASIH, SH., Nomor : 405/Pendaftaran/2011, pada tanggal 24 Oktober 2011 ;

Menimbang, bahwa karena bukti P I.II -1 dan bukti T- 1 serta bukti TT- 1 adalah merupakan surat / akta di bawah tangan secara *formil* yaitu berkaitan dengan kebenaran identitas dan tanda tangan para pihak yang membuat perjanjian tersebut dan dalam surat perjanjian tersebut tidak dipungkiri oleh Para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat, maka bukti P I.II -1 dan bukti T- 1 serta bukti TT- 1 memiliki kekuatan pembuktian secara *formil*, dan lebih lanjut secara *materil* bukti P I.II -1 dan bukti T- 1 serta bukti TT- 1 isinya tidak dipungkiri / dibantah oleh Tergugat

Halaman 44 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



sehingga dengan demikian bukti surat P I.II -1 dan bukti T- 1 serta bukti TT- 1 juga memiliki kekuatan pembuktian secara *materil*;

Menimbang, bahwa dalam Akta di Bawah Tangan apabila tanda tangan diakui secara tegas sepenuhnya berlaku ketentuan Pasal 1875 KUHPerdata, yaitu melahirkan anggapan hukum bahwa Akta di Bawah Tangan adalah asli atau orisinil, oleh karena itu hakim wajib menganggapnya benar asli. Sehubungan dengan itu pada prinsipnya, pengakuan tanda tangan tidak mempengaruhi atas pengingkaran isinya, atas alasan pengakuan tanda tangan dianggap secara inklusif meliputi pengakuan kebenaran isi keterangan yang tertuang dalam Akta di Bawah Tangan. Prinsip inilah yang diterapkan dalam Putusan MA No.1043 K/Sip/1971. Dalam putusan ini dengan tegas disimpulkan, bahwa pengakuan atas tanda tangan yang tercantum dalam surat perjanjian, mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat atas kebenaran isi seperti Akta Otentik sesuai dengan Pasal 1875 KUPerdata (Yahya Harahap S.H. Hukum Acara Perdata. Sinar Grafika. 2011. Hal 604) sehingga perjanjian tersebut sah dan mengikat kedua belah pihak tersebut;

Menimbang, bahwa didalam Pasal 1338 KUHPerdata dijelaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat, atau ditandatangani oleh para pihak tersebut berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya artinya kekuatan hukumnya tersebut sah dan mengikat sepanjang para pihak mengakui dan setuju akan hal tersebut. Namun perlu diketahui juga persetujuan tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik, dan jika tidak perjanjian tersebut bisa dikatakan batal, karena hal tersebut tertuang didalam Pasal 1321 KUHPerdata yaitu "Tiada suatu persetujuanpun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan."

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas dalam hal ini Para Penggugat, Tergugat maupun Turut Tergugat mereka mengakui adanya Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tanggal 16 Oktober 2011 tersebut, sehingga dengan demikian maka perjanjian tersebut mengikat kepada Para Penggugat, Tergugat maupun Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdata menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk

Halaman 45 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. (Prof. R. Subekti, S.H., Hukum Perjanjian, Jakarta: Citra Aditya Bhakti, 1987, Cet. Ke-4, halaman 6);

Menimbang, bahwa dari uraian fakta hukum tersebut diatas dihubungkan dengan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tanggal 16 Oktober 2011 dalam perkara *a quo* maka menurut Majelis Hakim dengan demikian Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tanggal 16 Oktober 2011 adalah sah secara hukum sehingga petitum kedua Para Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa pada pokoknya isi dari perjanjian Para Penggugat, Turut Tergugat dengan Tergugat sebagaimana dalam Perjanjian Sewa Menyewa tanah pada tanggal 16 Oktober 2011 tersebut dalam Pasal 1 disebutkan :

- Pihak Kesatu dengan ini menyewakan kepada Pihak Kedua, sebagaimana Pihak Kedua dengan ini menyewa dari Pihak Kesatu atas:
- Sebidang tanah hak milik Pipil Nomor: 34, persil Nomor 35, Kelas II, seluas \pm 686,39 m² (kurang lebih enam ratus delapan puluh enam koma tiga puluh sembilan meter persegi) dari luas keseluruhan seluas \pm 6.811 m² (kurang lebih enam ribu delapan ratus sebelas meter persegi), sebagaimana ternyata dalam Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, tertanggal 08-03-1978 (delapan Maret seribu sembilan ratus tujuh puluh delapan), terdaftar atas nama IDA KT JAGUNG, Setempat dikenal di sebelah Timur Jalan | Gusti Ngurah Rai, Nomor 95;
- Berikut segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan atau melekat diatasnya, baik yang telah ada dan atau yang akan ada dikemudian hari yang karena sifatnya, tujuan dan ketentuan Undang-undang dinyatakan sebagai benda tetap.
- Satu dan lain sebagaimana ternyata dalam gambar yang diarsir, bermeterai cukup dan ditandatangani oleh kedua belah pihak serta dilekatkan pada perjanjian ini (Lampiran 1);
- selanjutnya disebut: "tanah".
- Para pihak menerangkan, bahwa mereka sudah sama-sama mengetahui benar apa yang disewakan / disewa seperti termaktub diatas, sehingga tidak diperlukan uraian lebih jelas lagi dalam perjanjian ini.

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa tanah pada tanggal 16 Oktober 2011 yang dibuat oleh Para Penggugat, Turut Tergugat dengan

Halaman 46 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



Tergugat telah dinyatakan sah secara hukum sebagaimana pertimbangan hukum tersebut diatas maka dengan demikian petitum Para Penggugat angka 3 (tiga) yaitu Menyatakan bahwa yang menjadi Tanah Sengketa adalah Tanah dengan luas $\pm 686,39$ (kurang lebih enam ratus delapan puluh enam koma tiga puluh Sembilan meter persegi) bagian dari luas keseluruhan ± 6.811 M2 (kurang lebih enam ribu delapan ratus sebelas meter persegi), yang terletak di Banjar Anggar Kasih, Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, sebagaimana termuat dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 16 Oktober 2011, karena terhadap luas tanah yang menjadi obyek dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut telah disebutkan yaitu luasnya $\pm 686,39$ (kurang lebih enam ratus delapan puluh enam koma tiga puluh Sembilan meter persegi), maka petitum angka 3 (tiga) ini patutlah untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya isi dari perjanjian yang dibuat oleh Para Penggugat, Turut Tergugat dan Tergugat dalam Perjanjian Sewa Menyewa tanah pada tanggal 16 Oktober 2011 tersebut adalah kesepakatan sewa menyewa berupa sebidang tanah dengan Pipil Nomor : 34, Persil Nomor : 35, Kelas II, seluas $\pm 686,39$ M2 (kurang lebih enam ratus delapan puluh enam koma tiga puluh sembilan meter persegi) dari luas keseluruhan seluas ± 6.811 M2 (kurang lebih enam ribu delapan ratus sebelas meter persegi), terdaftar atas nama : IDA KT JAGUNG yang terletak di Banjar Anggar Kasih, Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Bangunan/Ruko Bank Rakyat Indonesia (BRI);
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah Hak Milik Bali Beach Hotel;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Bypass I Gusti Ngurah Rai;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Ida Bagus Anom Gede Ardana, Saksi Ida Bagus Putu Oka Yadnya dan Saksi Ida Bagus Putu Suartawan, diperoleh keterangan yang pada pokoknya menerangkan bahwa yang menjadi masalah antara Para Penggugat dan Tergugat adalah masalah perjanjian sewa menyewa tanah yang dimulai pada tanggal 5 Februari 2012 dan telah berakhir masa sewanya pada tanggal 5 Februari 2022 dan sampai sekarang Pihak Tergugat sebagai penyewa masih menguasai tanah yang disewanya tersebut :

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi dari Tergugat yaitu Ida Bagus Oka, SH, Saksi Ida Bagus Ketut Parmana dan Saksi Ida Bagus Alit Saskara yang menerangkan bahwa Saksi mengetahui adanya perjanjian sewa menyewa antara Ida Bagus Rai dengan Ida Bagus Anom Gunawan, Ida Bagus



Anom Astawa dan Ida Bagus Anom Mustika, bahwa yang menjadi masalah antara Para Penggugat dan Tergugat adalah masalah perjanjian sewa menyewa tanah yang dimulai pada tanggal 5 Februari 2012 dan telah berakhir masa sewanya pada tanggal 5 Februari 2022 dan sampai sekarang Pihak Tergugat masih menguasai tanah tersebut :

Menimbang, bahwa dalam Pasal 2 Perjanjian Sewa Menyewa tanah pada tanggal 16 Oktober 2011 tersebut dimulai dari tanggal 05-02-2012, berlangsung selama 10 (sepuluh) tahun, sehingga perjanjian sewa menyewa tersebut berakhir pada tanggal 05-02-2022 ;

Menimbang, bahwa dalam dalil jawabannya Tergugat menyatakan bahwa Tergugat masih menempati tanah yang disewanya tersebut karena Tergugat adalah salah seorang ahli waris dari almarhum Ida Nyoman Kajeng yang berhak mewarisi atas tanah obyek sewa ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan dari Tergugat tersebut menurut pendapat Majelis Hakim meskipun Tergugat sebagaimana bukti T-5 dan T-8, yaitu surat Kuasa dari ahli waris Ida Nyoman Kajeng dan surat keterangan silsilah keluarga, dalam hal ini Tergugat adalah merupakan salah seorang ahli waris dari Ida Nyoman Kajeng yang menyewakan tanah obyek sengketa sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa tanah pada tanggal 16 Oktober 2011 tersebut, akan tetapi terbukti bahwa Tergugat menempati tanah yang menjadi obyek sengketa ini awalnya dari Perjanjian Sewa Menyewa tanah pada tanggal 16 Oktober 2011, sehingga seharusnya dengan berakhirnya masa sewa menyewa tersebut yaitu pada tanggal 05-02-2022 , Tergugat harus menyerahkan kembali tanah obyek sewa kepada Para Penggugat dan Turut Tergugat sebagai pihak yang menyewakan, sehingga dengan demikian maka dalil/ alasan penguasaan Tergugat sekarang ini terhadap tanah obyek sewa adalah karena Tergugat sebagai salah seorang ahli waris dari almarhum Ida Nyoman Kajeng patutlah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena masa sewa dari Tergugat telah berakhir pada tanggal 05-02-2022, dan Tergugat sampai sekarang ini masih menguasai tanah yang menjadi obyek sewa menyewa antara Para Penggugat, Turut Tergugat dengan Tergugat maka menurut Majelis Hakim bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat adalah penguasaan tanpa hak dan tidak berdasarkan alas hak yang sah sehingga dengan demikian maka petitum Para Penggugat angka 4 (empat) patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum Para Penggugat angka 5 (lima) yang isinya menghukum Tergugat untuk membayar ganti



rugi kepada Para Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa sesuai kaedah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung No. 19 K/Sip/1983, yang menyatakan: "Karena tuntutan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam dalil gugatan Para Penggugat pada angka 11 (sebelas) yaitu bahwa kerugian yang Para Penggugat alami adalah jika Tanah Sengketa disewakan kepada pihak lain dengan luas $\pm 686,39$ M2 (kurang lebih enam ratus delapan puluh enam koma tiga puluh sembilan meter persegi) yang mana sewa Tanah Sengketa sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 16 Oktober 2011, adalah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setahun, maka nilai kerugian yang Para Penggugat alami dari gugatan ini didaftarkan hingga nanti dilaksanakan setelah mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap diperkirakan akan memakan waktu selama 3 (tiga) tahun, maka total kerugian yang Para Penggugat alami adalah sebesar Rp. 50.000.000,- X 3 (tiga) tahun = Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa permintaan ganti rugi Para Penggugat tersebut adalah penghitungan terhadap kerugian Para Penggugat yang akan datang yaitu sebagaimana yang dinyatakan dalam dalil angka 11 (sebelas) yaitu: " adalah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setahun, maka nilai kerugian yang Para Penggugat alami dari gugatan ini didaftarkan hingga nanti dilaksanakan setelah mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap diperkirakan akan memakan waktu selama 3 (tiga) tahun, maka total kerugian yang Para Penggugat alami adalah sebesar Rp. 50.000.000,- X 3 (tiga) tahun = Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)", sehingga bukan perhitungan kerugian secara riil, dan juga sepanjang persidangan dalam perkara ini tidak ada satupun alat bukti dari Para Penggugat yang mendukung dalil tentang ganti kerugian tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat tuntutan ganti rugi sebagaimana tersebut tidak beralasan hukum, sehingga dengan demikian maka petitum angka 5 (lima) patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum angka 6 (enam) yang isinya menghukum Tergugat atau siapa saja yang menguasai Tanah Sengketa untuk menyerahkannya kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dengan membongkar bangunan yang berdiri diatas Tanah Sengketa serta memindahkan barang-barang yang ada dalam bangunan tersebut dan bilamana perlu penyerahannya dibantu oleh alat Negara (Polisi), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Halaman 49 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



Menimbang, bahwa oleh karena masa sewa dari Tergugat sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 16 Oktober 2011, telah berakhir pada tanggal 05-02-2022, dan Tergugat sampai sekarang ini masih menguasai tanah yang menjadi obyek sewa menyewa antara Para Penggugat, Turut Tergugat dengan Tergugat maka menurut Majelis Hakim bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat adalah penguasaan tanpa hak dan tidak berdasarkan alas hak yang sah, maka adalah cukup beralasan agar Tergugat atau siapapun yang menempati objek perkara untuk mengosongkan dan meninggalkan secara sukarela tanah dalam keadaan kosong, apabila tidak maka upaya pengosongan objek perkara dilakukan dengan cara eksekusi paksa dengan bantuan aparat yang berwenang;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka tuntutan Para Penggugat dalam petitum angka 6 (enam) cukup beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum angka 7 (tujuh) yang isinya menghukum Turut Tergugat agar mematuhi isi putusan perkara ini bila telah berkekuatan hukum tetap maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum pokok gugatan Para Penggugat pada angka 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat) dan angka 6 (enam) maka Turut Tergugat haruslah mematuhi terhadap isi putusan perkara ini bila telah berkekuatan hukum tetap sehingga dengan demikian maka petitum angka 7 (tujuh) dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 8 (delapan) Para Penggugat menuntut Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai untuk melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa oleh karena hukuman yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim bukan pembayaran sejumlah uang, dan petitum pokok Para Penggugat mengenai penghukuman terhadap Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa telah dikabulkan, maka agar pelaksanaan putusan ini mempunyai daya paksa, karenanya tuntutan *dwangsom* / uang paksa patut untuk dikabulkan yang jumlahnya disesuaikan dengan kewajaran hidup masyarakat sekitar yaitu sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari setiap kali Tergugat lalai menjalankan isi dari putusan terhitung setelah putusan dalam perkara ini dinyatakan berkekuatan hukum tetap, sehingga petitum angka 8 (delapan) cukup beralasan untuk dikabulkan dengan perubahan yang secara lengkap akan disebutkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan-pertimbangan di atas ternyata tidak seluruh petitum Para Penggugat dikabulkan, maka sebagai

Halaman 50 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



konsekwensinya maka tuntutan Penggugat pada Petitum angka 1 (satu) harus ditolak, dengan demikian Majelis Hakim menyatakan gugatan Para Penggugat haruslah dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat dapat membuktikan dalil pokok gugatannya, dan Gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka Tergugat berada dalam posisi yang kalah, oleh karena itu Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1320, 1338 KUHPerdata, Hukum Acara Perdata dan ketentuan perundangan-undangan lainnya;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI.

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 16 Oktober 2011 adalah sah ;
3. Menyatakan hukum bahwa yang menjadi Tanah Sengketa adalah Tanah dengan luas $\pm 686,39$ (*kurang lebih enam ratus delapan puluh enam koma tiga puluh Sembilan meter persegi*) bagian dari luas keseluruhan ± 6.811 M2 (*kurang lebih enam ribu delapan ratus sebelas meter persegi*), yang terletak di Banjar Anggar Kasih, Desa Sanur Kaja, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, sebagaimana termuat dalam Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 16 Oktober 2011 ;
4. Menyatakan hukum bahwa penguasaan Tanah Sengketa oleh Tergugat adalah penguasaan tanpa hak dan tidak berdasarkan alas hak yang sah;
5. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang menguasai Tanah Sengketa untuk menyerahkannya kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dengan membongkar bangunan yang berdiri diatas Tanah Sengketa serta memindahkan barang-barang yang ada dalam bangunan tersebut;
6. Menghukum Turut Tergugat agar mematuhi isi putusan perkara ini bila telah berkekuatan hukum tetap ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 986.000,- (Sembilan ratus delapan puluh enam ribu rupiah)

Halaman 51 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin, tanggal 18 Desember 2023, oleh kami, Tenny Erma Suryathi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hari Supriyanto, S.H., M.H. dan I Putu Suyoga, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps tanggal 20 Juli 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 03 Januari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, A. A. Istri Mas Candra Dewi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat di sistem informasi Pengadilan ;
Hakim Anggota, Hakim Ketua,

Hari Supriyanto, S.H., M.H.

Tenny Erma Suryathi, S.H., M.H.

I Putu Suyoga, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

A. A. Istri Mas Candra Dewi, S.H., M.H.

Perincian Biaya :

- Pendaftaran : Rp 30.000,-
- Biaya Pemberkasan: Rp 100.000,-

Halaman 52 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 782/Pdt.G/2023/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya PNBP	: Rp	30.000,-
- Biaya Panggilan	: Rp.	16.000.
- Pemeriksaan setempat.....	: Rp	750.000,-
- Biaya Penggandaan berkas	: Rp	40.000,-
- Redaksi Putusan	: Rp.	10.000,-
- <u>Meterai Putusan</u>	<u>: Rp.</u>	<u>10.000,-</u>

Rp 986.000,- (Sembilan ratus delapan puluh enam ribu rupiah)